



## **PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL CASCO ANTIGUO DE IRUN. PARTE VIEJA**

### **IRUNGO ALDE ZAHARRA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA**



---

Abril de 2009 ko Apirila

---

**TEXTO REFUNDIDO**

**TESTU BATEGINA**

# PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL CASCO ANTIGUO DE IRUN -PARTE VIEJA-

---

Texto refundido.  
Aprobación Definitiva.

**Documento A:**  
**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.**

---

## **DOCUMENTO A:**

### **MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

---

0. FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL CASCO ANTIGUO	
0.1. Promotor y Equipo Redactor .....	3
1. PROCESO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL	
1.1. Antecedentes. Texto refundido .....	4
1.2. Participación ciudadana .....	4
1.3. Avance. Exposición Pública .....	8
1.4. Documento de Aprobación Inicial .....	14
1.5 Exposición pública. Alegaciones.....	
1.6 Informes sectoriales.....	
1.7. Texto refundido. Adecuación a Aprobación Inicial .....	24
2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	
2.1. El Estudio Socio-Urbanístico. ....	25
2.2. Planeamiento vigente. PGOU.....	26
2.3. Ley de Costas.....	34
2.4. Camino de Santiago. ....	35
2.5. El Plan Especial.....	37
3. DELIMITACIÓN DEL ÁREA .....	44
4. ESTADO ACTUAL	
4.1. Situación de la Parte Vieja de Irun.....	45
4.2. El marco urbano. ....	45
4.3. Economía .....	46
4.4. Configuración orográfica urbana.....	46
4.5. La ciudad. Ordenación Urbana.....	47
4.6. La Edificación Residencial. ....	47
5. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE LA PARTE VIEJA.	
5.1. Introducción .....	49
5.2. Criterios.....	49
5.3. Criterios Justificativos. ....	50
5.4. Objetivos. ....	51
6. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.	
6.1. Ordenación Propuesta.....	52
6.2. Actuaciones a desarrollar en el ámbito de actuación .....	53
6.3. Actuación por Zonas .....	60
7. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL.	
7.1. Justificación del Plan Especial. ....	72
7.2. El Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, del Gobierno Vasco sobre Actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado .....	72
7.3. Determinaciones de la calificación pormenorizada de los Planes Especiales de Rehabilitación. ....	73
7.4. Justificación del cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad .....	76
8. ESFERAS Y TIPOS DE ACTUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL .....	
8.1. Tipos de intervenciones de rehabilitación.....	77
8.2. Esferas de actuación.....	79
9. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN ESPECIAL .....	80
10. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL .....	81



---

## 0- FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO ANTIGUO

---

### 0.1. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.

El Consejo de Administración de Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa/Sociedad Pública de Vivienda de Irun S.A.U reunido el día 4 de mayo de 2006 y en las dependencias del Excmo. Ayuntamiento de Irun decidió por unanimidad lo siguiente:

Aprobar la adjudicación del "Concurso para la contratación de los trabajos de Asistencia Técnica para la redacción del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo de Irun a "UR&MA SL"

Con fecha de 29 de mayo de 2006, D. José Antonio SANTANO CLAVERO, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa/Sociedad Pública de Vivienda de Irun S.A.U (IRUNVI) y D. Pedro Picavea Salbide en representación de UR&MA SL formalizaron el correspondiente contrato.

En consecuencia, el presente documento se ha elaborado con el objetivo de dar cumplimiento a la Resolución del Consejo de Administración de Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa/Sociedad Pública de Vivienda de Irun S.A.U, certificada en el posterior contrato firmado entre ambas partes el día 29 de mayo de 2006.

El equipo redactor de este Documento lo componen los arquitectos Oihana Santolaria, M<sup>a</sup> Carmen Paniagua, Lorenzo Goicoechea y Gorka Arregi, el geógrafo Pedro Picavea, el biólogo Manuel Segovia y el Ingeniero Técnico José M. Gállego.

Previo a la redacción del presente Documento, el equipo redactor se ha reunido y ha realizado las consultas pertinentes a las distintas partes implicadas: Excmo. Ayuntamiento de Irun, Asociación de Vecinos de la Parte Vieja de Irun e Irunvi (Sociedad Pública de Vivienda de Irun)



## 1- ANTECEDENTES. PROCESO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

### 1.1 TRAMITACION. TEXTO REFUNDIDO.

Se redacta el presente Texto Refundido del Plan Especial del Casco Antiguo de Irun para recoger las modificaciones solicitadas por los distintos agentes intervinientes y cumplir con el condicionado de la aprobación inicial publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa en fecha 11 de septiembre del 2008.

### 1.2 PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO.

Desde el inicio de la redacción se ha cumplido lo establecido por la Ley 2/2006 al respecto de la participación ciudadana.

En el trámite de Avance con fecha 30 de octubre de 2007 desde Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Irun, se dictó la siguiente Resolución con n.º 3185:

**Hiri Garapena eta Etxebizitza Arloa**  
*Iragarkia*

Alkatetza-Lehendakariak 3185 zenbakiko Ebazpen hau eman zuen 2007ko uniaren 30(e)an:

1. Izapidetzara onartzea IRUNVIk eskatutako Alda Zaharra Osotasunean Biziberritzeko Plan Bereziaren formula-zioa, Hiritarrek Parte Hartzeko Programa hau ezarrita:

— Eranskinetako dokumentuan jasotako proposamenak aurkeztu eta haien edukia azaltzeko saio irekiak egitea.

— Eranskinetako dokumentuan jasotako proposamenak zabaltzea, udal aldizkariaren eta udalaren web orriaren bidez.

— Jendaurrean jartzea eranskinetako dokumentua, hilabete bateko (1) epean, iragarkia Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen denetik aurrera, hura egiterakoan iradokizunak, oharak, altematibak eta egoki iritzitako guztia sartzeko.

— Gainera, hiritarren parte-hartzea bermatuko da onesteko prozesuan, aukera izango baita Biziberritzeko Plan Berezia hasieran onetsi ondoren jendaurrean dagoen aldi iradokizunak egiteko.

Eta hau argitaratzen da, Lurzorua eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 108. artikulua xedatutakoaren ondorioetarako.

Irun, 2007ko azaroaren 9a.—Alkatea, delegazioz, M.ª Luisa Ferrando Fos, Hirigintzako Teknikaria.

(3801) (12464)

**Area de Desarrollo Urbano y Vivienda**  
*Anuncio*

Con fecha 30 de octubre de Alcaldía-Presidencia, se ha dictado la siguiente Resolución n.º 3185:

1. Admitir a trámite la formulación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada Casco antiguo-Parte Vieja instado por IRUNVI, estableciendo el siguiente Programa de Participación Ciudadana:

— Presentación de las propuestas recogidas en el documento adjunto y sesiones abiertas explicativas del contenido de las mismas.

— Divulgación de las propuestas recogidas en el documento adjunto a través de la revista municipal y la página web del Ayuntamiento.

— Exponer al público el documento adjunto por plazo de un (1) mes desde la inserción del anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, para poder incorporar en el proceso de elaboración, sugerencias, observaciones, alternativas y cuanto se estime oportuno.

— Se garantizará además la participación ciudadana en el proceso de aprobación por la posibilidad de presentar sugerencias durante el periodo correspondiente a la información pública tras la aprobación inicial del Plan Especial de Rehabilitación.

Lo que se publica a efectos de lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

Irun, a 9 de noviembre de 2007.—El Alcalde, p.d., la Técnico de Urbanismo, M.ª Luisa Ferrando Fos.

(3801) (12464)

Este anunció se insertó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa con fecha de 16 de Noviembre de 2007.

En lo referente a la participación ciudadana la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo señala lo siguiente:

---

*Artículo 108. – Programa de participación ciudadana en el Plan General.*

*El acuerdo municipal de inicio de la formulación, modificación o revisión de cualquier **figura de planeamiento de ordenación estructural** deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana en el que, según las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración. Entre estos mecanismos figurarán:*

*a) Sesiones abiertas al público explicativas del contenido del Avance, en especial de las decisiones estratégicas de construcción de la ciudad y las posibles alternativas presentadas en la tramitación del expediente.*

*b) Posibilidad de celebrar consulta popular municipal, según la regulación establecida en la legislación básica de régimen local, en caso de graves controversias ciudadanas sobre alguno de los aspectos incluidos en el plan.*

*c) Material divulgativo, que deberá prepararse junto con los documentos legalmente exigidos para los instrumentos urbanísticos, al objeto de facilitar su difusión y comprensión.*

*Artículo 109. – Consejo Asesor del Planeamiento Municipal: funciones.*

*1.- El Consejo Asesor del Planeamiento Municipal es un órgano local de carácter consultivo y deliberante para el cumplimiento de las funciones de concertación social en relación con el procedimiento de formulación, tramitación y aprobación de los planes urbanísticos, de existencia obligatoria en los municipios que tengan la competencia, propia o delegada, para la aprobación definitiva de planes generales.*

*2.- El consejo conocerá de cuantos estudios, programas, directrices y líneas de actuación elaboren o establezcan las administraciones responsables de la formulación del planeamiento general del municipio para coadyuvar a su elaboración, e informará, en todo caso, una vez iniciada la redacción técnica del Plan General. El consejo podrá recabar, conocer y emitir informe de cualquier otro plan o instrumento de ordenación urbanística.*

*3. – La intervención del consejo se manifiesta en documentos de análisis de las cuestiones que tome en consideración, que podrán contener propuestas o alternativas de carácter no vinculante para las administraciones públicas.*

*4. – Las propuestas o alternativas presentadas por el consejo ante la administración que apruebe el planeamiento y que no sean atendidas en la resolución de aprobación definitiva del mismo deberán ser contestadas motivadamente.*

Este Documento no es una figura de planeamiento de ordenación estructural, no obstante tanto desde IRUNVI, como por parte de los representantes municipales y equipo redactor, se ha entendido fundamental la participación ciudadana, en aras de lograr un Documento que recogiese las inquietudes y necesidades del vecindario del ámbito.

Como reflejo de esta idea están las diversas reuniones informativas con los responsables de la Asociación de Vecinos de la Parte Vieja, celebradas el 14 de septiembre y 22 de octubre del año 2006.



Una vez indicadas a los representantes de los vecinos las intenciones y diversas posibilidades por parte del equipo redactor que se iban a recoger en el Avance del Documento, estos entendieron oportuno, con la finalidad de posibilitar una mayor participación ciudadana realizar una encuesta. A continuación se transcribe las conclusiones remitidas tras la consulta vecinal:

### MEMORIA DE LA CONSULTA

*El objetivo de esta Comisión era el de pulsar la opinión del barrio para desarrollar el proyecto de rehabilitación de la Parte Vieja. Después de varias reuniones y una asamblea informativa repartimos en cada buzón del ámbito afectado una encuesta con las cuestiones que estimamos fundamentales a la hora de desarrollar la rehabilitación. Hemos recibido 68 fichas contestadas.*

*Después de haber repasado con detenimiento las respuestas obtenidas, la primera conclusión clara que hemos sacado es que hay una opinión mayoritaria (73,85%) a favor del **derribo del actual frontón Uranzu** y se plantea como opción con más respaldo su reconstrucción dentro del propio parque (40%) no lejos de que se lleve a la avenida Iparralde (33,85%). No debemos olvidar a casi una cuarta parte que aspira a mantener el frontón actual, y que entendemos que en caso de derribo estarían más de acuerdo con la idea de mantenerlo en el barrio que con la de llevarlo a Iparralde-Gal.*

*En cualquier caso, resulta claro el interés vecinal por retirarlo de donde se encuentra y la apuesta, respaldada por más de la mitad de los encuestados (57,40%), pasaría por la construcción de un espacio deportivo abierto en la superficie de ese solar. Entendemos que quizá no sea el momento de entrar a detallar las características de esa instalación, pero sí nos ha quedado claro que tendría que tratarse de un **espacio de uso libre**. Entendemos, de igual modo, que si finalmente se acometiera la construcción del nuevo frontón en el propio parque Sargia, habría que replantearse su distribución y que no tendría por qué ser precisamente el del Uranzu el solar que habrían de ocupar las nuevas instalaciones deportivas abiertas.*

*También hemos extraído la conclusión clara de que se demanda con nitidez la construcción de un **aparcamiento subterráneo** bajo ese suelo donde hoy se levanta el frontón. El 95'08% de los que respondieron la pregunta de si estaría de acuerdo con la habilitación de aparcamientos subterráneos en ese lugar lo hicieron positivamente. La misma pregunta pero para la zona de la plazoleta del Juncal recibió también un apoyo masivo (81°, 8%) pero menor. En cualquier caso, a la hora de testear el interés que podría existir por adquirir una plaza de aparcamiento en régimen de concesión administrativa (que sigue planteando muchas dudas entre los vecinos), percibimos un interés mucho mayor por la zona Uranzu (42,30%) que por la zona Juncal (14,10%). [Al respecto de este dato, conviene señalar que la mayoría de los vecinos encuestados viven más cerca de la primera opción que de la segunda, cuyo entorno residencial quedaba, en su mayor parte, fuera del ámbito de acción que nos ocupaba].*

*El asunto del aparcamiento es, evidentemente, uno de los que más preocupa al vecindario. A este respecto, hemos recibido numerosas sugerencias que consideramos apropiado trasladar. Se habla de la posibilidad de que una parte de un posible aparcamiento bajo tierra se destinara a la rotación. Se recogen también propuestas para que existan plazas en alquiler y se apunta la posibilidad de construir no sólo rayas de garaje, sino algunos garajes cerrados también. Al margen de las consideraciones sobre su configuración final o de los regímenes de explotación, un aparcamiento subterráneo, especialmente el de Uranzu según los datos que manejamos, es una **solución necesaria** para la cuestión de aparcamiento de la Parte Vieja; una apuesta fuerte pero segura para acabar con uno de los problemas más importantes en el presente y llamado a cobrar mayor relevancia en el futuro si no lo atajamos desde este momento. Pedimos una apuesta firme y*

decidida por parte del Gobierno Local para que este proyecto adquiera **condición de prioritario** y se lleve a cabo en el menor de los plazos posibles.

Otra de las cuestiones clave que desde el principio hemos trabajado en el seno de esta comisión ha sido la de la posible ampliación del palacio de Sancho de Urdanibia, actual Euskaltegi, para completar las instalaciones del futuro **museo de pintores del Bidasoa** que se ubicará allí próximamente y que recogería, asimismo, usos de centro cívico para el barrio. La propuesta de un edificio complementario, singular y de corte moderno, ha recibido un rechazo frontal (67,64%). Al amparo de este dato pedimos al Gobierno una **reflexión profunda** sobre sus intenciones iniciales y planteamos como posibilidad una nueva edificación en los desaprovechadísimos terrenos del antiguo hospital; todo desde la perspectiva de que este proyecto lo consideramos también **prioritario y fundamental para la recuperación** de la zona.

### Tráfico

Anteriormente, nos hemos referido al tema del aparcamiento como uno de los más graves problemas. La condición de **'el más grave'** habría que adjudicárselo quizá al del tráfico. El clamor por la necesidad de una ordenación del tráfico es casi unánime (88,52%), entendiendo que esa ordenación nueva tendría que terminar con la situación actual en la que la Parte Vieja soporta un **importantísimo tráfico de tránsito**. Comprendemos que los proyectos de infraestructuras viarias que están planteados o en ejecución (variante sur, desdoblamiento de la variante norte) se antojan fundamentales para acabar con esa situación.

Apostamos claramente por una opción de **peatonalización** del barrio que entronque tanto con las calles que ya se han sometido al proceso (Peña, Sargia, Larretxipi, Travesía y Contracalle) como con los proyectos futuros aprobados (Korrokoitz). La cohabitación con vehículos (garajes, reservados para residentes y carga y descarga) de baja velocidad es perfectamente viable como se ha venido comprobando en las calles ya peatonalizadas. La conclusión clara es que se deben **retirar de la Parte Vieja todos los tráficos ajenos al barrio** de manera que éste se pueda convertir en un espacio ganado para el peatón, situación que se ha llevado a cabo en muchos cascos antiguos de numerosas ciudades de mayor y menor tamaño.

### Anexos

Como complementos que entendemos que deben tenerse en cuenta a la hora de definir el proyecto de rehabilitación, queremos realizar un especial énfasis en que **se mantengan tal como están, los árboles de la plaza de Urdanibia**, árboles que definen la identidad y el carácter de uno de los lugares más emblemáticos de la ciudad. Sabemos del aspecto que presentan algunos de los troncos, pero somos igualmente conscientes de la frondosidad de su ramaje por lo que, aunque tememos que nos encontramos de frente con el argumento de la salud de los árboles, solicitamos una especial sensibilidad con respecto a éste asunto y que se acometa, **desde ya**, un Plan Especial para el cuidado de estos ejemplares que, no lo olvidemos, se encuentran en una plaza asfaltada en precario hace muchos años. Confiamos en que con un buen trabajo de mantenimiento y recuperación, se puedan **salvar el 100% de los árboles** que hay en la actualidad.

Además de esto, trasladamos la demanda de que tras la rehabilitación, se garantice a todas las viviendas servicios urbanos mínimos como el del acceso al gas ciudad y el de la recepción de la onda televisiva, situación esta segunda que podría empeorar con la construcción de las viviendas en el solar de La Salle.

Evidentemente, hemos recibido muchas propuestas en un sentido de cuidado urbano que no ha existido en los últimos años y que desde esta comisión entendemos que tendrá lugar con la rehabilitación como el de un alumbrado adecuado, fiable y ecológico; una apuesta por la

---

*accesibilidad en cada zona del barrio y una ornamentación floral y de mobiliario urbano que hace muchos años que se dejó de lado.*

### **Proceso**

*En cuanto a la marcha del proceso, creemos necesario establecer un calendario-guía en el que de alguna manera, se dé cuenta de las prioridades y de los plazos que se manejan para ejecutar cada una de las actuaciones. En este sentido, nos preocupa seriamente la parte del ARI dedicada a la rehabilitación de las casas. Nos llegan muchas preguntas relativas a este asunto: plazos, tipo y cuantía de las ayudas, qué tipo de actuaciones serán susceptibles de recibirlas, cuál es el programa de actuación en cuanto a esto... Las expectativas en este sentido son altas y el desconocimiento del proceso mayor aún y creemos importante un esfuerzo por aclarar el panorama.*

Se estableció como resumen de dicho texto los siguientes puntos de trabajo del documento:

1. Aceptación del derribo del frontón Uranzu, creando un espacio deportivo polivalente.
2. Aceptación de creación de aparcamientos bajorante como solución al problema del aparcamiento en el ámbito.
3. Rechazo a la posible ampliación del edificio principal del Museo de pintores del Bidasoa, presentando alternativas.
4. Solicitud en materia de tráfico de reducción del mismo por el casco, promoviendo la peatonalización al máximo.
5. Mantenimiento en la Plaza Urdanibia tanto de su configuración como de su arbolado, dotándolo de acabados y mobiliario de los cuales carece.

Tras analizar los resultados de la encuesta realizada se redacta el Avance del presente Documento.

### **1.3 AVANCE. EXPOSICIÓN PÚBLICA.**

La exposición pública se celebró durante 1 mes, a partir de la publicación en el BOG del correspondiente anuncio (BOG nº 224 de 16 de noviembre de 2007). Se presentaron 7 sugerencias que fueron analizadas y resueltas, de tal forma que se formalizó el documento de Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo y se tramitó para aprobación inicial.

## 1.4 DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL

Se adjunta la resolución de Alcaldía de fecha 11 de agosto del 2008 por el que se acuerda la resolución de sugerencias presentadas al Avance, la aprobación inicial del Plan Especial, la exposición pública del mismo y la suspensión de licencias.



### RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 2143 (Texto: 2007PLES0007)

**En relación  
con el expediente n° 2007PLES0007 relativo al Plan Especial de Rehabilitación  
Integrada CASCO ANTIGUO.**

**Resultando los siguientes hechos:**

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 de octubre de 2005, acordó solicitar la incoación del expediente de Declaración como Area de Rehabilitación integrada del Casco Antiguo, según Delimitación, Memoria Descriptiva-justificativa y Estudio Socio-Urbanístico, al objeto de conseguir su puesta en valor y su más adecuada utilización.

Mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales de fecha 31 de enero de 2006, publicada en el BOPV de fecha 15 de marzo de 2006, se acordó incoar el citado expediente, estableciendo los plazos de formulación y aprobación inicial del Plan Especial de Rehabilitación.

A petición de Irunvi de fecha 13 de febrero de 2006, se acordó por Resolución de la Alcaldía de fecha 21 de febrero de 2006, autorizar a la sociedad para la formulación del Plan Especial debiendo ajustarse en cuanto a los plazos y determinaciones a la Orden del Consejero de Vivienda.

Por parte de Irunvi se presenta un Documento que contiene los criterios generales de actuación para su participación a la ciudadanía en el momento de elaboración del Plan Especial.

Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 30 de octubre de 2007, se acordó:

*1°.-Admitir a trámite la formulación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada Casco antiguo- Parte Vieja instado por IRUNVI, estableciendo el siguiente Programa de Participación Ciudadana:*

- *Presentación de las propuestas recogidas en el documento adjunto y sesiones abiertas explicativas del contenido de las mismas.*
- *Divulgación de las propuestas recogidas en el documento adjunto a través de la revista municipal (Irun número 44) y la página web del Ayuntamiento.*
- *Exponer al público el documento adjunto por plazo de un (1) mes desde la inserción del anuncio en el BOG, para poder incorporar en el proceso de elaboración, sugerencias, observaciones, alternativas y cuanto se estime oportuno.*
- *Se garantizará además la participación ciudadana en el proceso de aprobación por la posibilidad de presentar sugerencias durante el periodo correspondiente a la información pública tras la aprobación inicial del Plan Especial de Rehabilitación.*

El Documento formulado fue expuesto al público mediante anuncio publicado en el B.O de Gipuzkoa nº 224 de fecha 16 de noviembre de 2007 y Diario Vasco de fecha 15 de noviembre de 2007.

-Asimismo se recoge en el Documento la relación de sesiones informativas habidas como de las consultas realizadas y el resultado de las mismas.

-Durante el periodo de información pública se han presentado una serie de escritos de alegaciones que se analizan y resuelven en Anexo adjunto.

**Considerando los siguientes argumentos:**

-La incoación del expediente de Declaración como Area de Rehabilitación Integrada, fue formulada al amparo de lo dispuesto en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

La declaración de actuación protegida de rehabilitación posibilita el acceso a las medidas financieras y a los beneficios tributarios que en cada caso procedan.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, la figura de planeamiento a través de la cual se concretarán las actuaciones de rehabilitación de la Administración General en las Areas de Rehabilitación Integrada serán los Planes Especiales de Rehabilitación.

Estos planes vienen definidos como *instrumentos pormenorizados de ordenación urbana para el desarrollo de las determinaciones de la calificación global de los Planes Generales en las que se haya incoado un expediente de declaración de Area de Rehabilitación Integrada.*

La aprobación del Plan Especial será requisito necesario para la declaración de un conjunto como Area de Rehabilitación Integrada.

De acuerdo con la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, el Plan Especial de Rehabilitación es un Plan de renovación urbana a que hace referencia el artículo 71, que los define como *aquellos que tienen por objeto el desarrollo de actuaciones concretas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior y sin alterar la edificabilidad urbanística, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, a la creación de dotaciones públicas y equipamientos colectivos privados, al saneamiento de barrios, a la regeneración y rehabilitación urbana, a la reforma interior, a la resolución de problemas de movilidad o de estética, a la mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y a otros fines análogos.*

-El Plan tiene por objeto concretar las actuaciones de rehabilitación integrada del Casco Antiguo, estableciendo los siguientes criterios:

*-Protección de la morfológica urbana del área de rehabilitación integrada, como principal referencia histórica del patrimonio cultural de Iruña.*



---

*-Revitalización del ARI ,mediante la rehabilitación profunda y consecuente con la imagen histórica del ámbito y la actividad económica mediante la rehabilitación de los espacios urbanos y los servicios municipales.*

-Se ha dividido el ámbito en once zonas (Zonas o Manzanas A a L).Se describen las actuaciones propuestas tanto de manera global como individualizada en cada una de las mismas, en las que se diferencian **dos tipos de intervenciones**:

-Intervenciones urbanizadoras: Consisten en obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes así como aquellas otras de primer establecimiento.

-Intervenciones constructivas: Que pueden ser de nueva planta de demolición parcial, de modificación más profunda etc.

A su vez el Plan diferencia en cada una de las Manzanas o Zonas entre **Unidades** :

**A)-Unidades Edificatorias (UE):** Unidades de intervención urbanística formada por el conjunto de una o varias construcciones y la parcela que forma con ellas una unidad registral. En estas unidades tendrán lugar las intervenciones constructivas.

En función de su condición urbanística se clasifican:

- -Unidades de ejecución aislada de ejecución directa (UED).  
(Artículo 136 de la Ley 2/2006)

Son actuaciones sobre solares ya existentes o que sólo requieren para la consideración de solar de obras de urbanización complementarias, previas o simultáneas.

-Unidad de ejecución con carácter discontinuo.(UEJ)  
Se incluyen las edificaciones afectadas por una cesión obligatoria.

-Unidades de Actuaciones de dotación (UAD):  
(Artículo 137 de la Ley 2/2006)  
Son actuaciones donde se prevé un incremento de la edificabilidad urbanística al estar por debajo del permitido por el Plan General.

**B)-Unidades Urbanizadoras (Sistemas Locales SL):**

Son los sistemas locales a que se refiere el artículo 139 de la Ley 2/2006, de 30 de junio ya obtenidos, donde tendrán lugar las actividades urbanizadoras definidas por el Plan.

-Cada una de las unidades edificatorias y de urbanización dispone de una ficha con la normativa aplicable en la que se establece el grado de catalogación, en relación con lo dispuesto en el artículo 13 10 y 11 del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre

-El artículo 13 del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre establece que los planes de rehabilitación contendrán, entre otras u como mínimo, las determinaciones de ordenación pormenorizada recogidas en el mismo.

---

El artículo 14 del Decreto establece las determinaciones propias del Estudio Económico financiero y de la gestión de su ejecución.

Las determinaciones del Programa de Actuación vienen definidas en el artículo 15 del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre.

Respecto al conjunto de estas determinaciones se ajustará el Proyecto a lo indicado en anexo adjunto.

-El artículo 12 de Decreto 317/2002, de 30 de diciembre determina que los Planes Especiales de Rehabilitación integrada serán sometidos a informe preceptivo del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco antes de su aprobación definitiva.

Asimismo serán sometidos a informe preceptivo del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, igualmente antes de la aprobación definitiva.

Asimismo se solicitará informe a la Dirección de Costas ya que parte del ámbito se encuentra dentro de la zona de servidumbre de protección (parte de la zona L: c/Uranzu y la c/ Ermita) de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley de Costas 22/ 1988, de 28 de julio.

Finalmente como zona de presunción arqueológica se solicitará informe al Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

-El artículo 97 de la Ley 2/2006, establece que los planes especiales se formularan, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales. Y que los planes especiales de ordenación urbana no requieren informe de evaluación conjunta de impacto ambiental.

El artículo 95 de la Ley 2/2006, señala que el Ayuntamiento otorgará la aprobación inicial y lo someterá a información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del Territorio Histórico y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio por plazo mínimo de veinte días a partir de la última publicación.

Se estará en cuanto a la información pública a lo previsto en el artículo 11 de Texto Refundido de la Ley del suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

- Que conforme a lo dispuesto en el artículo 85 de la precitada Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo y en el 34 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la citada Ley 2/2006, la aprobación inicial de este Plan especial determina la suspensión, por plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el citado ámbito, siempre y cuando éstas entren en colisión, contradigan o no respeten las determinaciones contenidas en dicho documento urbanístico.

El acuerdo de suspensión, para ser eficaz, debe ser publicado en el B.O.G. y en uno de los diarios de mayor difusión.

**Y a la vista de la documentación obrante en el expediente**

---

## HE RESUELTO

- 1º.-Resolver las alegaciones presentadas durante el trámite de formulación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Antiguo, instado por Irunvi según Anexo adjunto I.*
- 2º.-Aprobar inicialmente el Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Antiguo, instado por Irunvi con sujeción a las condiciones que figuran en anexo II.*
- 3º.- Someter el expediente a información pública por plazo de veinte días mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico*
- 4.- Suspender, por plazo máximo de UN AÑO, el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito espacial del citado Plan, siempre y cuando éstas entren en colisión, contradigan o no respeten las determinaciones contenidas en dicho documento urbanístico.*
- 5.- El punto cuarto de la presente Resolución pone fin a la vía administrativa. Contra el mismo podrá interponerse potestativamente recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la fecha de su notificación, o bien impugnarse directamente ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo de Donostia-San Sebastián, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la fecha de su notificación, todo ello con independencia de cualquier otro que se estime oportuno.*

Irun, a 22 de agosto de 2008

EL ALCALDE,

Ante mí  
EL SECRETARIO,

## ANEXO II

-1) A pesar que el Plan define que se dan en el ámbito las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística, asimilando a los tipos de actuación aislada y de dotación respectivamente, deberá recogerse en el Documento la categorización respecto de cada una de las unidades, reflejadas además en un Plano.

-2) En cuanto a las determinaciones de Gestión y del Estudio Económico-Financiero.

- a) Se considera que la calificación como unidad de ejecución discontinua (UEJ) en realidad deben calificarse como *actuación aislada* (si no existe incremento de edificabilidad) cuyo propietario debe ceder los terrenos interiores de la parcela destinados por la ordenación para viales, aceras, y otros espacios libres para que la parcela tenga la condición de solar
- b) Se desglosará el coste que corresponda a cada una de las actuaciones.
- c) Se definirán los posibles compromisos de otras administraciones.
- d) Se definirá el valor urbanístico del suelo.
- e) La evaluación económica de las intervenciones de urbanización deberá ajustarse a la forma de evaluación de la implantación de obras y servicios establecida para los planes parciales.

-3) En cuanto a las determinaciones del Programa de Actuación (El Documento denomina Estudio de las Directrices de Organización y gestión de la ejecución):

- a) Resulta insuficiente en relación con lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto. Deberá completarse.
- b) Se establecerán los plazos de cuando se vayan a acometer las intervenciones constructivas y edificatorias.
- c) Se establecerán los plazos para la formulación de los Proyectos de Urbanización que se ajustarán en las intervenciones urbanizadoras a lo dispuesto en el artículo 195 de la Ley 2/2006.
- d) Se establecerán los plazos para la ejecución material de las intervenciones urbanizadoras y su duración con referencia a las fechas de comienzo de los plazos.

-4) Se deberán corregir los errores en las delimitaciones de las unidades edificatorias de tal forma que los límites de las parcelas coincidan con los de sus fincas registrales así como con el borde de encuentro con los diferentes ámbitos de intervención urbanística.

-5) Referente a las actuaciones propuestas para resolver el problema de tráfico: el Plan justificará las modificaciones propuestas de peatonalización y coexistencia del viario teniendo en cuenta las repercusiones y problemáticas que se darán a futuro en el viario no sólo del Casco Antiguo, sino de toda su zona de influencia.

Por otra parte, se establecen condiciones de tráfico por tramos de viario de forma independiente, resultando contradictorias algunas de las limitaciones propuestas según nos refiramos a un espacio público o al colindante. Por tanto, los criterios de definición de cada tramo viario habrán de ser objeto de un estudio más profundo, por un lado para formalizar una red viaria coherente con recorridos completos de calles según un tráfico determinado y, por otro lado, para que el propio documento no se contradiga en las limitaciones de cada tramo.

-6) Referente a las actuaciones propuestas para aparcamiento subterráneo: el Plan Especial debe concretar dichas actuaciones sin remitirlo a un futuro Programa de Actuación, ya que éste forma parte del contenido del Plan.

-7) Referente a las actuaciones propuestas para los espacios públicos: se deberá corregir la descripción de las 4 UE que abren fachada a la c/Pedro de Irizar (Espacio Urbano nº 14) ya que la totalidad de la vía es una única finca, un resto finca matriz ajeno a las UE.

-8) Referente a las actuaciones propuestas para potenciar el equipamiento público: se deberá rectificar el error de la ficha de la UE G-1 (Antiguo Hospital Nta Sra de la Purísima: actual Euskaltegi/futuro Museo de Pintores del Bidasoa) ya que mientras las Ordenanzas permiten una ampliación de 1.200 m<sup>2</sup>, en la ficha se consolida el edificio con la edificabilidad actual. Asimismo, se identificará en ficha separada la fuente Sta Elena.

Por otra parte, se deberá analizar si es posible conservar parte del uso deportivo del solar resultante tras el derribo del frontón Uranzu, ordenando en la plaza pública propuesta un pequeño frontón descubierto de una o dos paredes.

-9) Referente a la protección y puesta en valor del Patrimonio Histórico-Artístico: el plano I-6 deberá recoger los elementos que están catalogados como patrimonio arquitectónico y arqueológico tal y como están inventariados y categorizados. Asimismo, se deberá corregir la delimitación de la zona de presunción arqueológica.

-10) Referentes a la mejora de las redes urbanas: condiciones de diseño del viario, zonas de estancia, infraestructuras de servicios, mobiliario urbano y pavimentación:

Con relación a los criterios de diseño y ejecución de obras de urbanización, instalaciones e infraestructuras (Título IV de las Ordenanzas) y en lo relativo a la definición de materiales y mobiliario urbano, tanto para el viario como para las zonas de estancia, al regular la prohibición de determinados acabados y materiales se tendrán en cuenta los criterios municipales.

En cuanto a la mejora y reposición de las infraestructuras de servicio, se recoge en el capítulo 5.3 de las Ordenanzas las condiciones de diseño, determinándose algunas prescripciones como de obligado cumplimiento sin que se hayan definido los conceptos. Al respecto estas prescripciones deberán señalarse como recomendaciones ya que mucha de la materia que allí se regula será objeto de definición en los correspondientes Proyectos de obras de Urbanización. Por último, se incorporarán a la normativa las recomendaciones de Aguas de Txingudi.

-11) Referentes a la mejora de la calidad de la vivienda y condiciones de habitabilidad: el documento tendrá presente la Normativa de accesibilidad en



---

edificaciones residenciales cuyo contenido se refleja en la Modificación del Plan General 21 aprobada definitivamente el 28 de noviembre de 2.007 (BOG 18/1/2.008).

Asimismo, se han declarado fuera de ordenación elementos que no tienen justificación suficiente como es el caso del añadido de la c/Uranzu 13 (UE-E4) y se han consolidado otros que probablemente serán derribados como es el anejo de Uranzu 2 (UE-E1) ya el *Plan Especial de Korrokoitz* ya declara FO parte del mismo.

Por otra parte, el *Plan* deberá recoger el régimen especial que tienen las unidades edificatorias afectadas por la zona de servidumbre de protección del DPMT.

-12) No está justificada la creación de las calificaciones pormenorizadas RAV y RVA, éstas reflejan tipologías que tal y como están definidas son iguales a las que el vigente Plan General denomina RA y RV.

-13) Se deberá justificar la obligación de tramitar Estudios de Detalle para fijar condiciones de edificación en algunas UE, ya que aparentemente resulta una determinación superflua.

Se justificará igualmente la obligada tramitación de Estudios de Detalle (*y de Gestión si procede*) para cumplir condiciones de parcelación.

Se adjunta la publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa en fecha 11 de 09 del 2008 por el que se aprueba inicialmente el presente Plan Especial, sometido a exposición pública.

## Boletín Oficial de Gipuzkoa

Número 174

Fecha 11-09-2008

Página 28321

## 7 ADMINISTRACION MUNICIPAL

## AYUNTAMIENTO DE IRUN

## Aprobación inicial e información pública del Plan Especial en el ámbito de rehabilitación del Casco Antiguo.

## AYUNTAMIENTO DE IRUN

## Area de Urbanismo

## Anuncio

Con fecha 22 de agosto de 2008 por la Alcaldía-Presidencia, se ha dictado la siguiente Resolución n.º 2143:

«...»

2. Aprobar inicialmente el Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Antiguo, instado por Irunvi con sujeción a las condiciones que figuran en anexo II.

3. Someter el expediente a información pública por plazo de veinte días mediante publicación de anuncio en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa y en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico

4. Suspender, por plazo máximo de un año, el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito espacial del citado Plan, siempre y cuando éstas entren en colisión, contradigan o no respeten las determinaciones contenidas en dicho documento urbanístico.

5. El punto cuarto de la presente Resolución pone fin a la vía administrativa. Contra el mismo podrá interponerse potestativamente recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la fecha de su notificación, o bien impugnarse directamente ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo de Donostia-San Sebastián, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la fecha de su notificación, todo ello con independencia de cualquier otro que se estime oportuno.»

Lo que se publica a efectos de lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

Asimismo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 2/2008, de 20 de junio, de Suelo se incorpora plano de delimitación del ámbito y de la modificación.

## ANEXO II

1. A pesar que el Plan define que se dan en el ámbito las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística, asimilando a los tipos de actuación aislada y de dotación respectivamente, deberá recogerse en el Documento la categorización respecto de cada una de las unidades, reflejadas además en un Plano.

2. En cuanto a las determinaciones de Gestión y del Estudio Económico-Financiero.

a) Se considera que la calificación como unidad de ejecución discontinua (UEJ) en realidad deben calificarse como actuación aislada (si no existe incremento de edificabilidad) cuyo propietario debe ceder los terrenos interiores de la parcela destinados por la ordenación para viales, aceras, y otros espacios libres para que la parcela tenga la condición de solar

b) Se desglosará el coste que corresponda a cada una de las actuaciones.

c) Se definirán los posibles compromisos de otras administraciones.

d) Se definirá el valor urbanístico del suelo.

e) La evaluación económica de las intervenciones de urbanización deberá ajustarse a la forma de evaluación de la implantación de obras y servicios establecida para los planes parciales.

3. En cuanto a las determinaciones del Programa de Actuación (El Documento denomina Estudio de las Directrices de Organización y gestión de la ejecución):

a) Resulta insuficiente en relación con lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto. Deberá completarse.

b) Se establecerán los plazos de cuando se vayan a acometer las intervenciones constructivas y edificatorias.

c) Se establecerán los plazos para la formulación de los Proyectos de Urbanización que se ajustarán en las

intervenciones urbanizadoras a lo dispuesto en el artículo 195 de la Ley 2/2006.

d) Se establecerán los plazos para la ejecución material de las intervenciones urbanizadoras y su duración con referencia a las fechas de comienzo de los plazos.

4. Se deberán corregir los errores en las delimitaciones de las unidades edificatorias de tal forma que los límites de las parcelas coincidan con los de sus fincas registrales así como con el borde de encuentro con los diferentes ámbitos de intervención urbanística.

5. Referente a las actuaciones propuestas para resolver el problema de tráfico: El Plan justificará las modificaciones propuestas de peatonalización y coexistencia del viario teniendo en cuenta las repercusiones y problemáticas que se darán a futuro en el viario no sólo del Casco Antiguo, sino de toda su zona de influencia.

Por otra parte, se establecen condiciones de tráfico por tramos de viario de forma independiente, resultando contradictorias algunas de las limitaciones propuestas según nos refiramos a un espacio público o al colindante. Por tanto, los criterios de definición de cada tramo viario habrán de ser objeto de un estudio más profundo, por un lado para formalizar una red viaria coherente con recorridos completos de calles según un tráfico determinado y, por otro lado, para que el propio documento no se contradiga en las limitaciones de cada tramo.

6. Referente a las actuaciones propuestas para aparcamiento subterráneo: El Plan Especial debe concretar dichas actuaciones sin remitirlo a un futuro Programa de Actuación, ya que éste forma parte del contenido del Plan.

7. Referente a las actuaciones propuestas para los espacios públicos: Se deberá corregir la descripción de las 4 UE que abren fachada a la c/ Pedro de Irizar (Espacio Urbano n.º 14) ya que la totalidad de la vía es una única finca, un resto finca matriz ajeno a las UE.

8. Referente a las actuaciones propuestas para potenciar el equipamiento público: Se deberá rectificar el error de la ficha de la UE G-1 (Antiguo Hospital Ntra. Sra. de la Purísima: Actual Euskaltegi/futuro Museo de Pintores del Bidasoa) ya que mientras las Ordenanzas permiten una ampliación de 1.200 m², en la ficha se consolida el edificio con la edificabilidad actual. Asimismo, se identificará en ficha separada la fuente Sta. Elena.

Por otra parte, se deberá analizar si es posible conservar parte del uso deportivo del solar resultante tras el derribo del frontón Uranzu, ordenando en la plaza pública propuesta un pequeño frontón descubierto de una o dos paredes.

9. Referente a la protección y puesta en valor del Patrimonio Histórico-Artístico: El plano I-6 deberá recoger los elementos que están catalogados como patrimonio arquitectónico y arqueológico tal y como están inventariados y categorizados. Asimismo, se deberá corregir la delimitación de la zona de presunción arqueológica.

10. Referentes a la mejora de las redes urbanas: Condiciones de diseño del viario, zonas de estancia, infraestructuras de servicios, mobiliario urbano y pavimentación:

Con relación a los criterios de diseño y ejecución de obras de urbanización, instalaciones e infraestructuras (Título IV de las Ordenanzas) y en lo relativo a la definición de materiales y mobiliario urbano, tanto para el viario como para las zonas de estancia, al regular la prohibición de determinados acabados y materiales se tendrán en cuenta los criterios municipales.

En cuanto a la mejora y reposición de las infraestructuras de servicio, se recoge en el capítulo 5.3 de las Ordenanzas las condiciones de diseño, determinándose algunas prescripciones como de obligado cumplimiento sin que se hayan definido los conceptos. Al respecto estas prescripciones deberán señalarse como recomendaciones ya que mucha de la materia que allí se regula será objeto de definición en los correspondientes Proyectos de obras de Urbanización. Por último, se incorporarán a la normativa las recomendaciones de Aguas de Txingudi.

11. Referentes a la mejora de la calidad de la vivienda y condiciones de habitabilidad: El documento tendrá presente la Normativa de accesibilidad en edificaciones residenciales cuyo contenido se refleja en la Modificación del Plan General 21 aprobada definitivamente el 28 de noviembre de 2.007 (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa 18/1/2.008).

Asimismo, se han declarado fuera de ordenación elementos que no tienen justificación suficiente como es el caso del añadido de la c/Uranzu 13 (UE-E4) y se han consolidado otros que probablemente serán derribados como es el anejo de Uranzu 2 (UE-E1) ya el Plan Especial de Korrokoitz ya declara FO parte del mismo.

Por otra parte, el Plan deberá recoger el régimen especial que tienen las unidades edificatorias afectadas por la zona de servidumbre de protección del DPMT.

12. No está justificada la creación de las calificaciones pormenorizadas RAV y RVA, éstas reflejan tipologías que tal y como están definidas son iguales a las que el vigente Plan General denomina RA y RV.

13. Se deberá justificar la obligación de tramitar Estudios de Detalle para fijar condiciones de edificación en algunas UE, ya que aparentemente resulta una determinación superflua.

Se justificará igualmente la obligada tramitación de Estudios de Detalle (y de Gestión si procede) para cumplir condiciones de parcelación.

---

### 1.5. EXPOSICION PUBLICA. ALEGACIONES.

En el marco del procedimiento de participación ciudadana, se difundió el documento de aprobación inicial mediante:

- Divulgación de la propuesta en la página web del Ayuntamiento, coincidiendo con la exposición pública del documento de aprobación inicial.
- Publicación del acuerdo de Aprobación Inicial y exposición pública, en el BOG con fecha 11 de septiembre de 2008 y en el Diario Vasco de 23 de septiembre de 2008.

Sometido el expediente a exposición pública concluyó el periodo con tres escritos de alegaciones, uno relativo a la eliminación por parte del Plan Especial de aprovechamiento edificatorio que le concedía el Plan General, otro por errores en superficie de parcela y número de viviendas en dos unidades edificatorias.

Y el tercero y último, que ha sido estimado, ha supuesto una revisión pormenorizada y completa en todas las edificaciones cuyo perfil edificatorio actual cumple el establecido desde el vigente Plan General, dónde se identificó y calificó las edificaciones como RA y se fijó para todas ellas un perfil de PB+3PA y una cota de alero máxima que de manera genérica y para la gran parte de las RA, se determinó como no superior a 12 m.

Así el Plan Especial en el documento de aprobación inicial mantuvo estas determinaciones y lo hizo, al igual que el Plan General, de manera genérica y sin excepciones. Pero ahora en el documento de aprobación definitiva se ha analizado más profunda y pormenorizadamente cada una de las edificaciones que cumplen con el perfil de la Ordenanza pero su actual cornisa es superior. Así, ahora la cota de alero se fija teniendo en cuenta si mantenimiento de la misma tiene repercusión negativa en la fachada urbana a la que pertenece o en el conjunto edificatorio en el que se integra. Como resultado de ello, en muchas unidades edificatorias se mantiene como máxima la actual de la edificación.

### 1.6. INFORMES SECTORIALES.

- **Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.**

Se emite informe en cumplimiento de lo previsto en el artículo 12.4 del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Dicho precepto establece que el citado informe es preceptivo y que a efectos de la financiación de las actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, los planes Especiales de rehabilitación, deberán ser asumidos expresamente por el Departamento de Vivienda.

En el Informe se recoge que no se pone objeción al citado Plan Especial.

Que para acceder a las ayudas decretadas, deberá ser declarado el ámbito como Área de Rehabilitación integrada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 del mencionado Decreto y solicitar dicha Declaración.

Finalmente se señala por el Departamento que el Informe cumple con lo preceptuado en el artículo 15.5 del ya citado Decreto, por lo que entiende que los compromisos asumidos por el Gobierno Vasco respecto de la financiación de la ejecución del Plan Especial tiene carácter firme y vinculante.

- **Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino. Agencia Vasca del Agua -URA-.**

Dada la ubicación del ámbito objeto del presente *Plan Especial* (colindante al canal Dunboa), se deberá tener en cuenta la *Ley 22/88 de Costas*, al estar afectado el ámbito por el deslinde del dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de afección.

Así, en lo referente al DPMT se solicitó informe a la administración central por ser la competente en esa materia. En lo relativo a las zonas de afección se debe contar con informe favorable del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1.112/92 por el que se modifica parte del Reglamento de Costas.

La administración estatal emitió un primer informe en el que observaban una serie de condiciones y se recordaba, asimismo, la necesidad de enviar de nuevo el documento para la emisión del correspondiente informe previo a la aprobación definitiva del Plan Especial.

El Plan Especial fue modificado en los términos señalados y remitido de nuevo, habiendo sido el informe previo a la aprobación definitiva con carácter favorable (fecha de Registro de entrada 23/3/2009).

Del mismo se extrae lo que sigue a continuación dada la importancia que tiene para las edificaciones de la calle Ermita:

*... Se observa que los únicos edificios afectados por la servidumbre de protección se ubican en la calle Ermita (Unidad Edificatoria F). ... se señala que (excepto la Ermita Sta Elena) el resto de los edificios afectados por la servidumbre de protección constituyen una fachada marítima que se encuentra totalmente consolidada, y que dicha fachada estará a lo que establece la Disposición Transitoria Tercera 3 2ª de la Ley de Costas para nuevos usos y edificaciones en servidumbre de protección, ...*

En cuanto al informe solicitado a la Agencia Vasca del Agua (fecha de entrada en URA 8/9/2008), sigue sin emitirse a fecha de hoy.

- **Servicio de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa y Centro Patrimonio Cultural Vasco del Gobierno Vasco**

En aplicación del artículo 12.3 del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado y conforme a lo dispuesto en la Ley 2/2006 de Suelo y urbanismo, se solicitaron sendos



---

informes (fecha de entrada en DFG el 5/9/2008 y fecha de entrada en GV 8/9/2008) sin que aún hayan sido emitidos.

### **1.7. TEXTO REFUNDIDO. ADECUACIONES AL CONDICIONADO DE LA APROBACION INICIAL.**

El presente Documento que ahora se tramita para Aprobación Definitiva ha introducido las modificaciones derivadas del cumplimiento del condicionado de de la aprobación inicial. Esto es, las referentes a las siguientes determinaciones:

- Revisión de la delimitación del PERCA, no proponiéndose una modificación sustancial sino de ajuste, señalando que el Plan General en vigor no establece una limitación al respecto.
- Revisión del Documento A: "Memoria informativa y justificativa" para actualizarlo sobre los informes emitidos.
- Revisión del Documento C: "Planos de ordenación pormenorizada" para ajustarlo a informe.
- Revisión del Documento D: "Normas urbanísticas de desarrollo" para actualizarlo sobre los informes emitidos.
- Revisión del Documento E: "Estudio económico financiero" para actualizarlo sobre los informes emitidos.
- Revisión del Documento F: "Programa de actuación" para actualizarlo sobre los informes emitidos.
- Creación del Documento G: "Catálogo de los bienes objeto de protección." para actualizar el PERCA sobre los informes emitidos.

Se establece la eliminación de Estudios de detalle a excepción de las actuaciones que determina el Plan General de Ordenación Urbana, especificándose en la ordenanza particular correspondiente.

Se reordena la red viaria, en base a los criterios establecidos en el Informe Técnico Municipal y teniendo en cuenta la aprobación del Plan Especial de Ordenación Urbana de "Eguskitzalde" de reciente aprobación, que modifica las características del entorno próximo al ámbito al proponer una circunvalación al PERCA. De igual forma se ha aprobado el Plan Especial de Korrokoitz, influyendo en el entorno del PERCA. Se elimina la red de carril bici que transcurre por el Ámbito remitiéndose al Plan Integral de Movilidad y Tráfico del Municipio, actualmente en redacción.

Se reajustan los documentos de Plan E: Estudio económico financiero y Documento F: Programa de actuación a lo establecido en el Decreto 312/2002.

Se corrige la Ordenanza particular gráfica del futuro Museo de los Pintores del Bidasoa permitiendo la ampliación municipal solicitada.

Se aneja el Documento G: Catalogo de los bienes objetos de Protección, reestructurando la categorización de los elementos de protección.

---

Se justifica el cumplimiento de la Ley de Costas en el ámbito, tras informe favorable al respecto.

Se eliminan las calificaciones RVA y RAV del documento inicial.

Se eliminan las UED de la Calle Pedro Irizar tras la existencia en tramitación de una Modificación Puntual del Plan General al respecto, y los datos de parcela remitidos en el informe.

Se redefinen las figuras necesarias de reurbanización de los distintos UU-SL, siendo las necesarias "Proyectos de obras de Urbanización".

---

## 2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

---

### 2.1. Estudio Socio-Urbanístico.

IRUNVI – Irungo Etxebizitzarako Elkarre Publikoa/Sociedad Pública de Vivienda de Irun S.A.U en junio de 2004 procedió a través de Concurso Abierto a la contratación de los documentos necesarios para la petición de incoación del expediente de declaración de Área de Rehabilitación Integrada del Casco Antiguo de Irun complementado con un estudio sobre las viviendas del ámbito y análisis de las viviendas vacías.

El documento, tras el correspondiente Concurso Público fue adjudicado a URMA SL, y entregado en fecha de julio de 2005.

El contenido del estudio socio-urbanístico contiene la documentación recogida por la Orden de 17 de julio de 1985 del Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco (BOPV 17/08/1985, nº 168).

La misma se estructura tal y como se recoge a continuación y según el Anexo II de la mencionada Orden:

- I) Información sobre el planeamiento urbanístico
- II) Información de la edificación

Con sus correspondientes desarrollos sobre usos del suelo y de la edificación, vivienda y actividad económica, servicios urbanos, tráfico y aparcamientos etc.

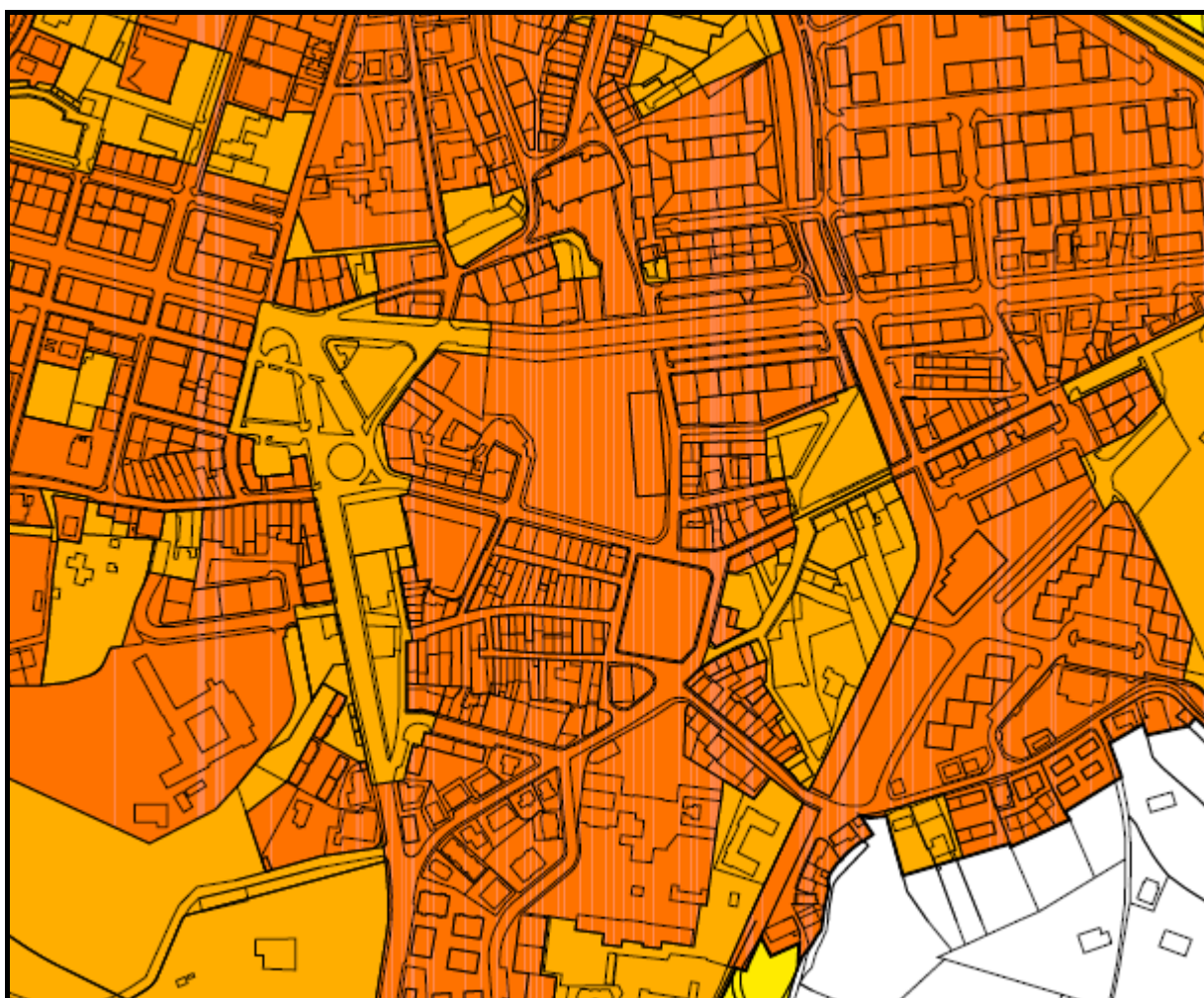
Además, se hace referencia al cumplimiento de la Ley de Accesibilidad en el correspondiente apartado.

El estudio socio-urbanístico se completó con un estudio sobre las viviendas con especial incidencia en el parque de vivienda vacía.

## 2.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN.

El Planeamiento vigente para el Municipio es el Plan General de Ordenación Urbana de Irun redactado por la oficina del Plan General de Irun. El Consejo de Diputados lo aprobó con carácter definitivo en fecha de 23 de junio de 1998. El Texto Refundido por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa fue aprobado con fecha de 13 de julio de 1999.

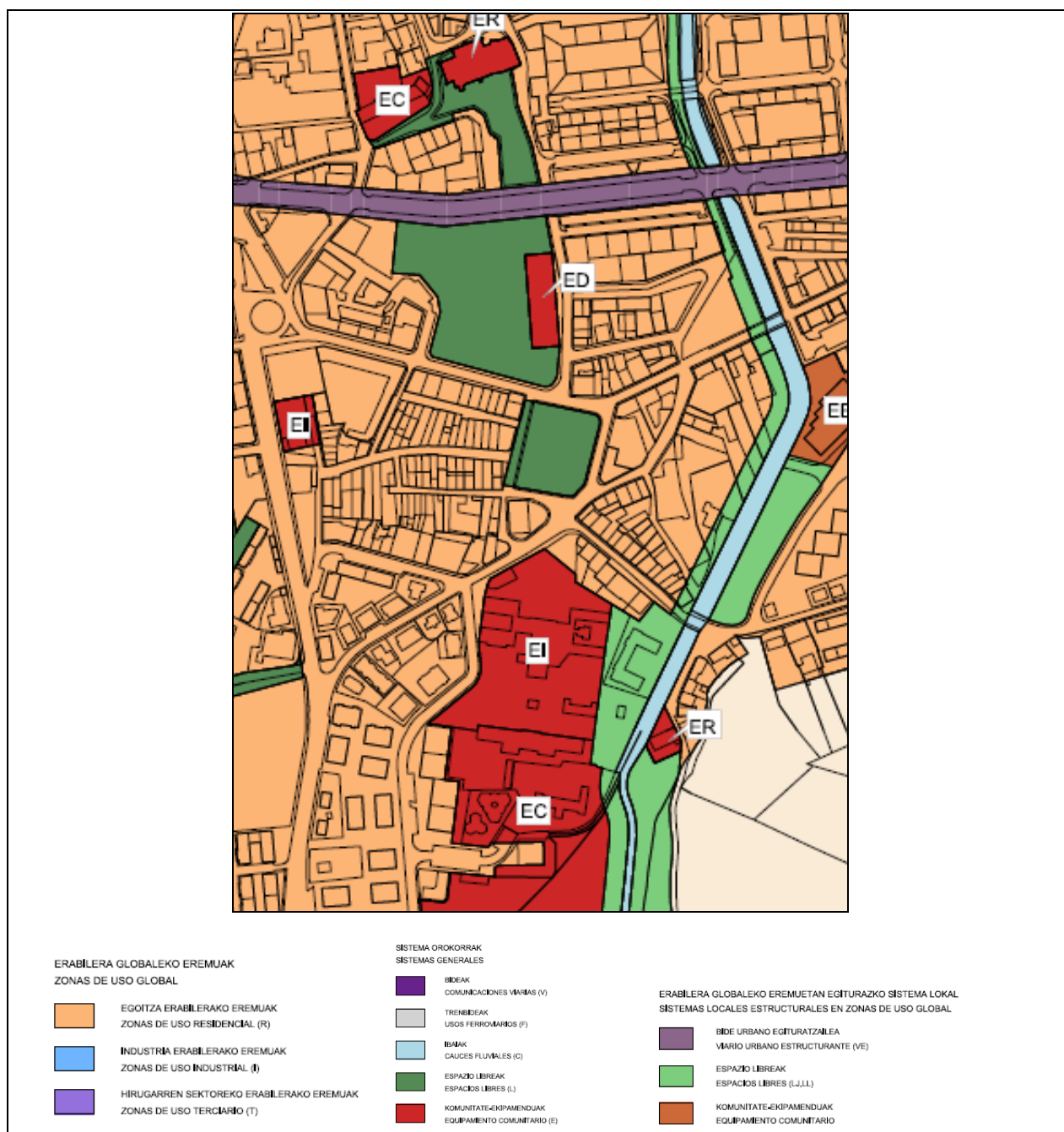
- El Plan general en vigor establece para la totalidad del ámbito una calificación de: suelo urbano de ejecución directa:



HARDUERA ZUZENEKO HIRI ZORUA

SUELO URBANO DE EJECUCIÓN DIRECTA

- El Plan General en vigor establece en la documentación gráfica del Documento Refundido (Plano 2) "Calificación y estructura general del núcleo urbano" lo siguiente:



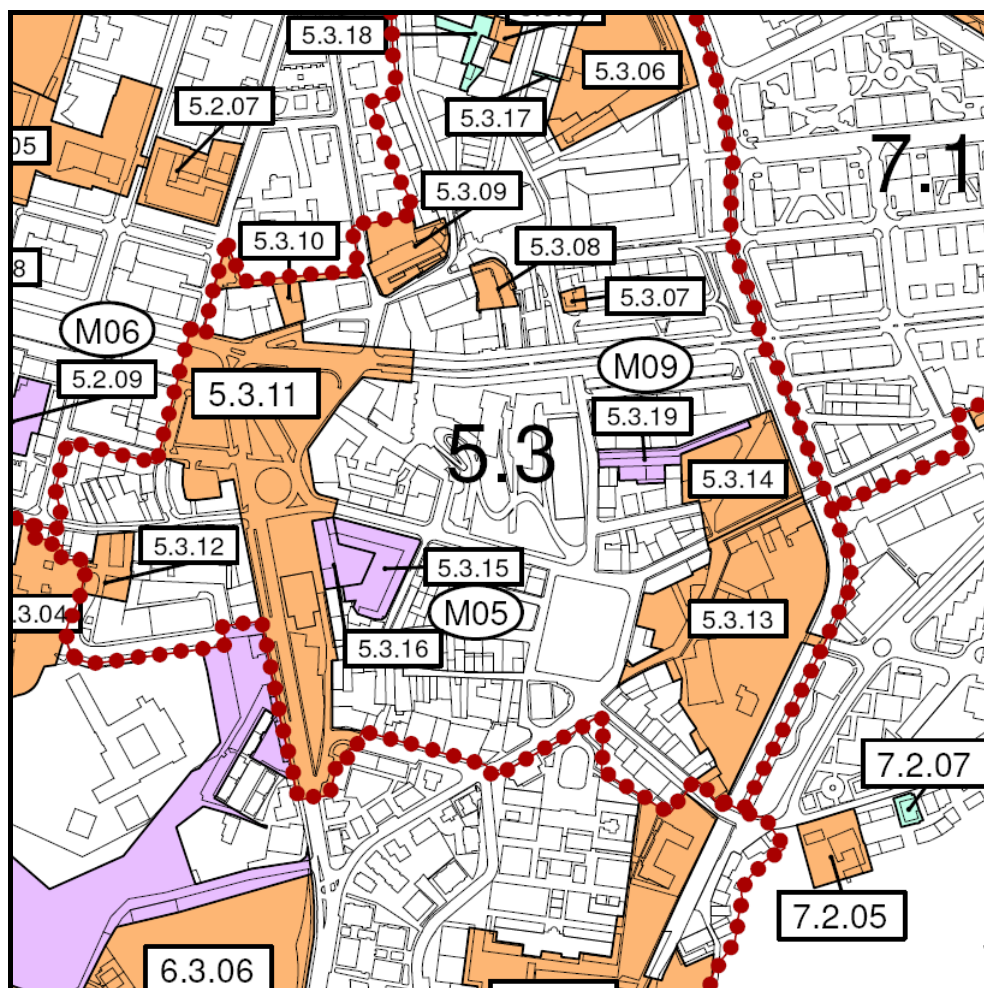


Hay diversas actuaciones previstas por el PGOU que se interrelacionan con el ámbito, siendo las siguientes:

- a).- 5.3.11. San Juan Etxeandia
- b).- 5.3.12. Nagusi
- c).- 6.3.04. Telletxea
- d).- 6.3.08. Eguzkitzalde
- e).- 5.3.13. Korrokoitz
- f).- 5.3.14. Papinea
- g).- 6.3.07. Ribera

Y la Modificación nº 8 del PGOU: "La Salle".

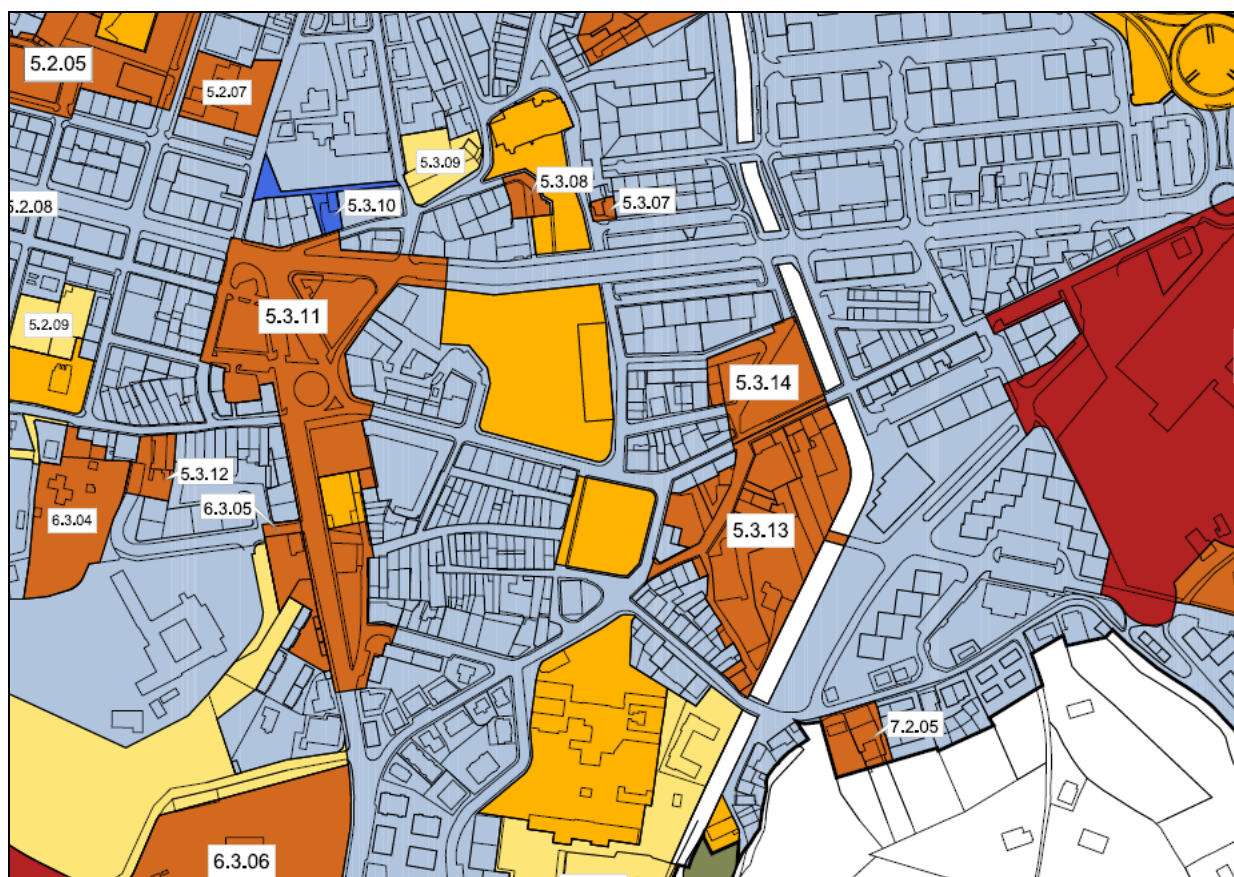
El plano adjunto incluye la Modificación nº 9 del Plan General de Ordenación la 5.3.19 C/ Pedro Irizar 2, planeamiento que no tiene relevancia al ser paralizada su tramitación tras la exposición pública del Avance.



### UNIDAD TERRITORIAL 5.3

- A5.3.01 SANTIFER
- A5.3.02 LEGAZPI
- A5.3.03 BIDASOA
- A5.3.04 TADEO MURGIA
- A5.3.05 SANTIAGO
- A5.3.06 ISTILLAGA-DUMBOA ( A.Inicial )
- A5.3.07 IZAGA
- A5.3.08 JUNKAL
- A5.3.09 ESKOLETA
- A5.3.10 FERMIN CALBETON
- A5.3.11 SAN JUAN-ETXEANDIA
- A5.3.12 NAGUSIA-ARANZATE
- A5.3.13 KORROKOITZ
- A5.3.14 PAPINEA
- A5.3.15 SAN MARCIAL – SARJIA ( Mº5 del P.G – A. DEFINITIVA - )
- A5.3.16 SAN MARCIAL - PLAZA SAN JUAN (Mº5 del P.G – A. DEFINITIVA )
- N5.3.17 C/SANTIAGO, 22
- N5.3.18 MANZANA TADEO MURGUIA-AVDA. DE SALIS ( A.Inicial )
- N5.3.19 C/ PEDRO DE HIRIZAR, 2 ( Mº9 del P.G – A. Inicial - )

- El Plan General en vigor establece en la documentación Gráfica del Documento refundido (Plano 5) la delimitación de áreas de reparto y gestión siguientes:



**SISTEMA OROKORRA EDO PARTZIALAREN ESPARRUAK**  
**AMBITOS DE SISTEMA GENERAL O LOCAL**



SIGO.- ESKURATURIKO SISTEMA OROKOR SENDOTUA

SIGO.- SISTEMA GENERAL OBTENIDO Y CONSOLIDADO



SIGE.- DESJABETU BEHARREKO SISTEMA OROKORRA

SIGE.- SISTEMA GENERAL A EXPROPIAR

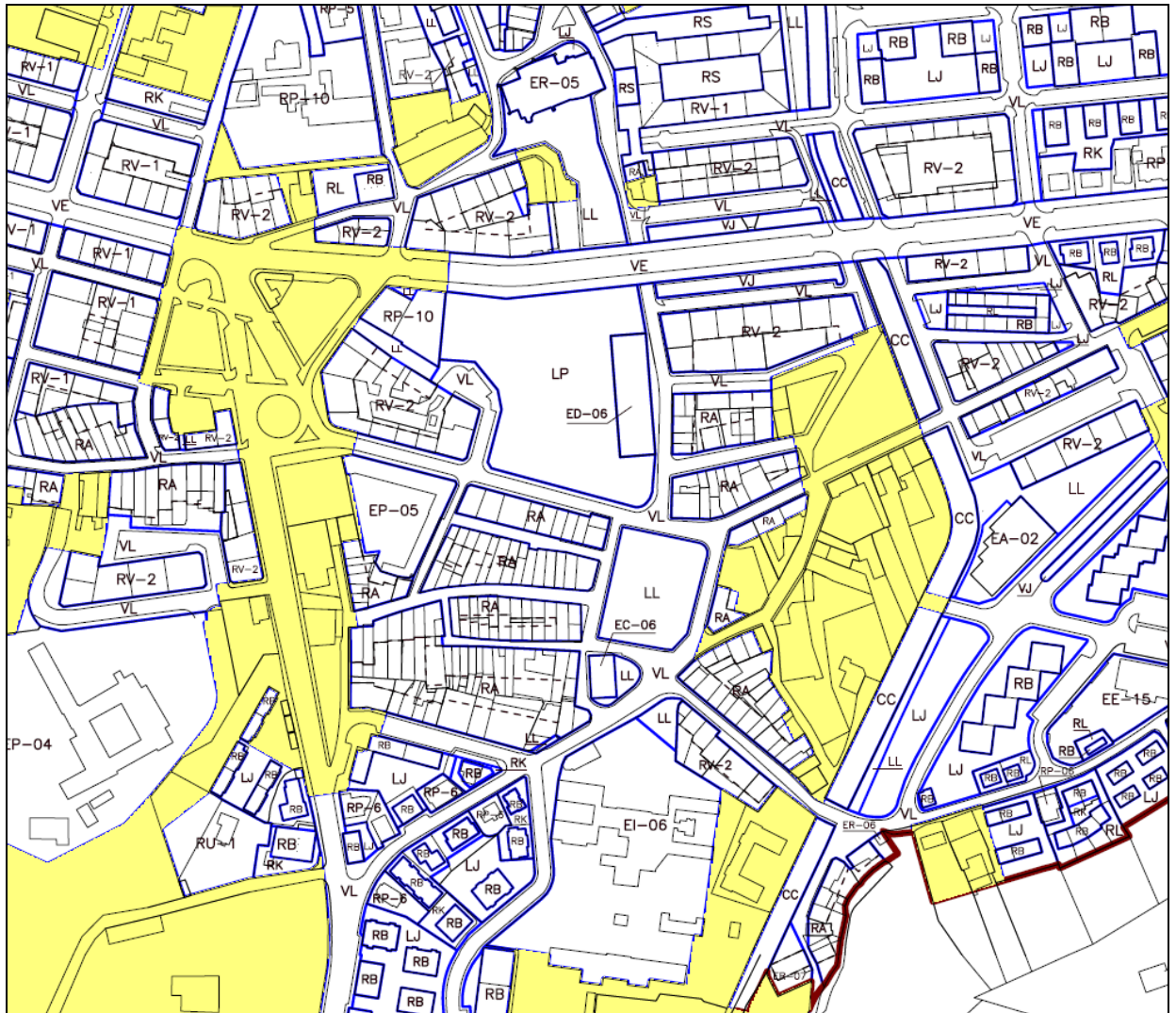


SILE.- DESJABETU BEHARREKO SISTEMA PARTZIALA

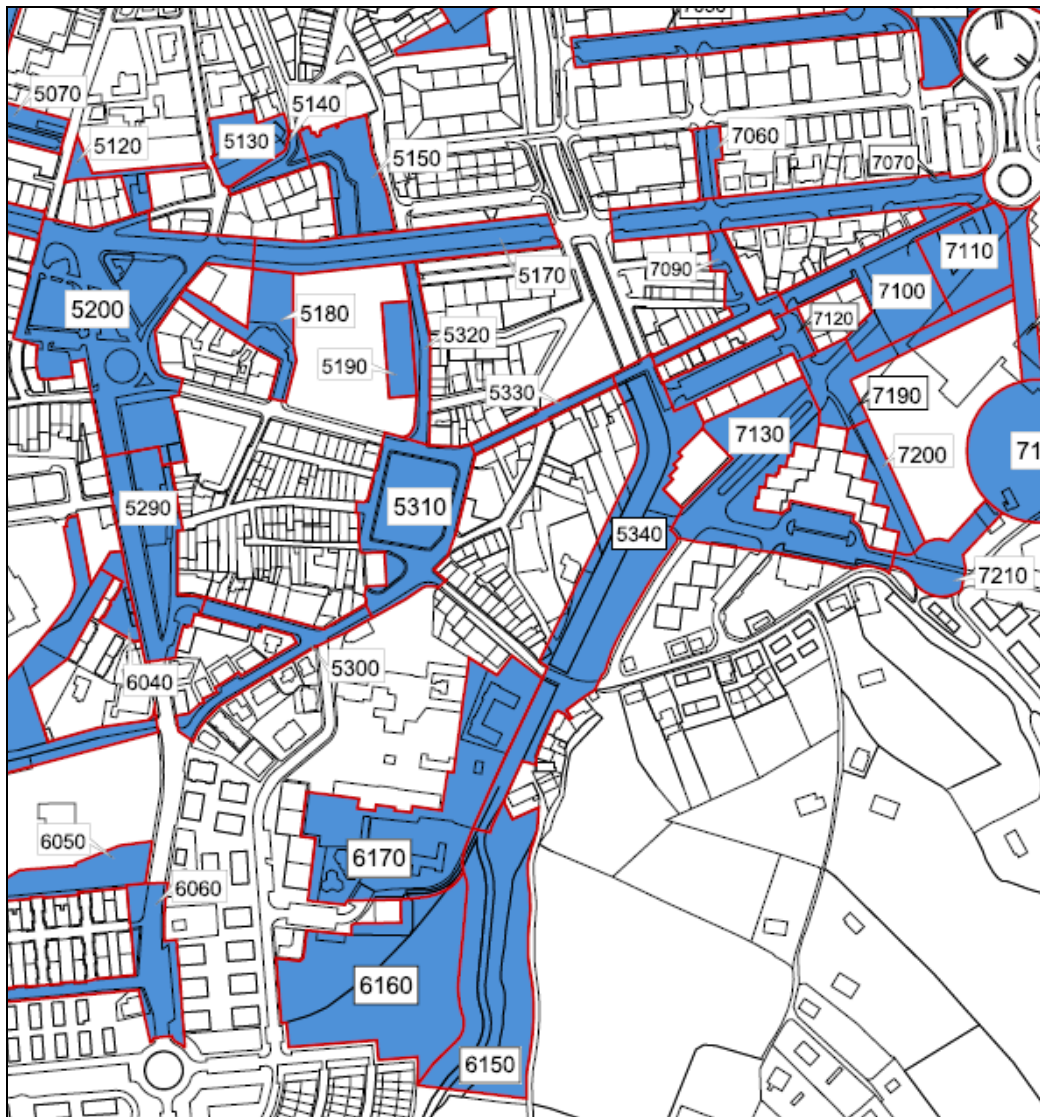
SILE.- SISTEMA LOCAL A EXPROPIAR



- El Plan General en vigor establece en la documentación Gráfica del Documento refundido (Plano 7) la Calificación pormenorizada que afecta al ámbito:



- El Plan General en vigor establece en su texto refundido una serie de “UNIDADES DE INTERVENCIÓN” reflejadas en el Plano 6 de dicho documento:

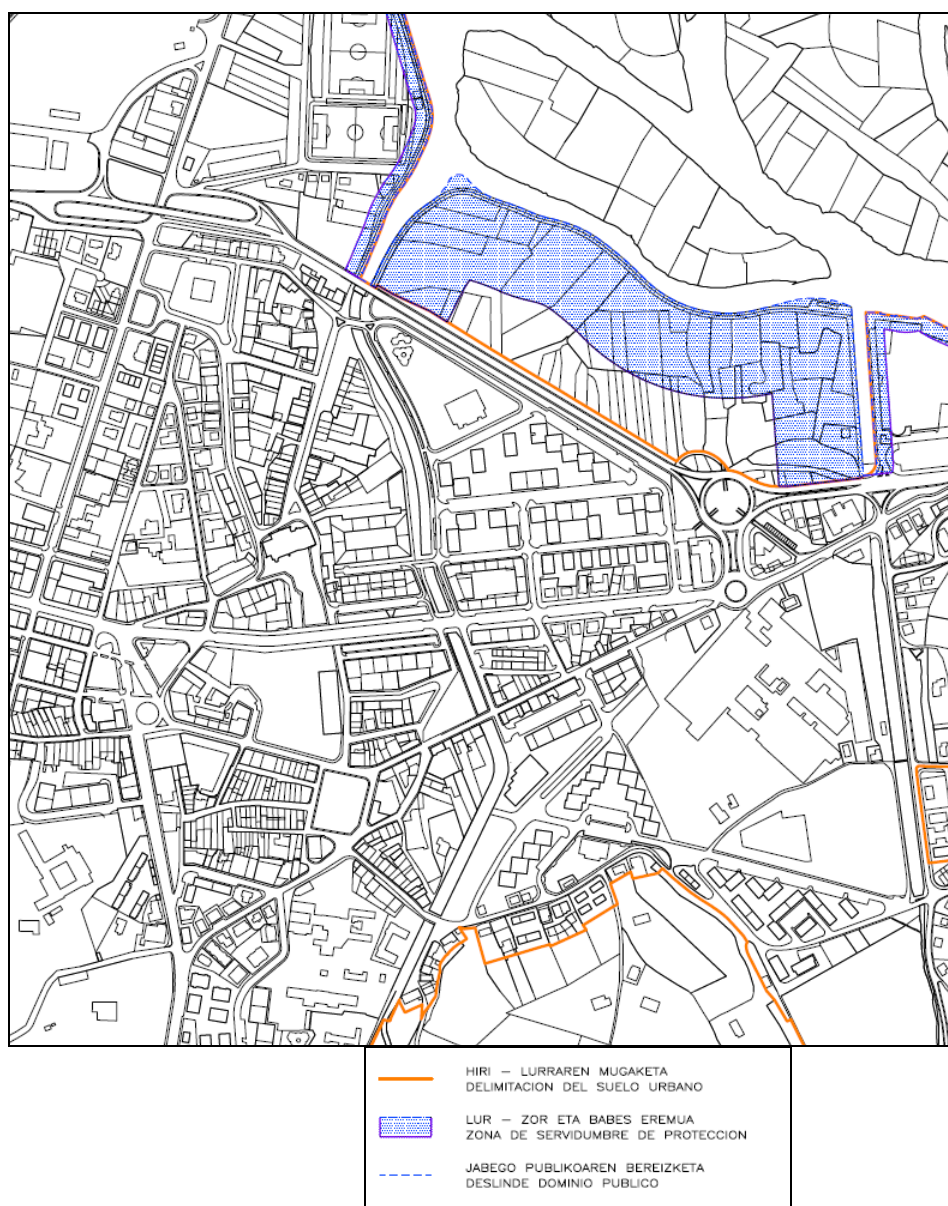


Las Unidades incluidas en el ámbito del PERCA son las siguientes:

- 5140 Reurbanización Escuelas.
- 5150 Reurbanización Plaza del Juncal.
- 5310 Reurbanización Plaza de Urdanibia.
- 5330 Reurbanización Calle Uranzu.
- 5340 Reurbanización Calle Ermita.
- 5190 Reurbanización Sargia Juncal.
- 5300 Reurbanización Eguskitza.
- 7090 Reurbanización Erlaitz Sur.
- 7100 Reurbanización Uranzu Este

Estos ámbitos quedan redefinidos y ajustados a los intereses del PERCA y el desarrollo del mismo

- El Plan general en vigor establece en la documentación Gráfica del Documento refundido (Plano A) las afecciones urbanísticas de la Ley de Costas aplicables al momento de su aprobación; momento en el que aún no se había producido por parte de la administración estatal el deslinde de bienes de dominio público marítimo-terrestre, por lo que las afecciones legales no son las que se reflejan en dicho planeamiento general sino las que derivan del deslinde aprobado.





---

## 2.3 LA LEY DE COSTAS.

La Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas (BOE nº 181, de 29 de julio de 1988) define diversos ámbitos de afección, como la zona de tránsito y la zona de servidumbre de protección. En suelo urbano estas zonas de afección comprenden una franja de 6 m y 20m de ancho respectivamente. Asimismo, y en lo relativo al término municipal de Irun, el deslinde definitorio de dichas franjas de afección fue aprobado mediante Orden Ministerial en mayo de 2004 (BOG 18/10/04, no coincidente con las del vigente Plan General al ser éste de fecha anterior a la del deslinde (plano A del documento refundido)).

Parte del ámbito al que se refiere el presente Documento de Plan Especial se encuentra dentro de la zona de servidumbre de protección del DPMT, en concreto parte de la "Zona L: c/Uranzu" y en mayor medida la c/ Ermita. Se ven afectadas parcelas a lo largo del mismo como se señalan en las ordenanzas particulares.

La calle Ermita presenta una particularidad de carácter histórico propio en el que se aúnan:

- La inclusión de todo el ámbito en el Área Arqueológica de Oiasso, zona especial del Entorno de protección de la zona arqueológica de Oiasso.
- El camino de Santiago y La Ermita de Santa Elena, edificio de singular relevancia afecto al Conjunto Monumental del Camino de Santiago declarado por Decreto 14/2000 de 25 de enero por el que se califica como Bien Cultural el Camino de Santiago, que incluye tanto el trazado peatonal como la edificación, parcela y la Necrópolis interior de Santa Elena.
- La presencia de dos edificaciones que no siendo Bienes Calificados, sí son bienes inmuebles de interés cultural a proteger: La Fuente de Santa Elena y el Molino de Errotaberri, exponente de la Memoria Ferro-molinera de Irun.

Así pues el conjunto está formado por todos estos elementos que junto con la fachada marítima de edificaciones civiles situadas en el paseo de ribera, rematan la ciudad.

Descripción de la situación de los edificios afectados por la servidumbre:

Uno de ellos corresponde a la Ermita de Santa Elena, edificio de singular relevancia afecto al Conjunto Monumental del Camino de Santiago declarado por Decreto 14/2000 de 25 de enero por el que se califica como Bien Cultural el Camino de Santiago. Serán de aplicación las medidas derivadas de su régimen de protección con preferencia a las contenidas en la Ley de Costas según la Disposición Transitoria Tercera 2.b)3º de la citada Ley de Costas.

El resto de los edificios afectados por la servidumbre de protección constituyen una fachada marítima con un alto grado de consolidación. Los edificios en servidumbre de protección estarán a lo que establece la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley. Para nuevos usos y edificaciones al constituir los edificios fachada marítima, se estará a lo que establece la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas y que se justifica a continuación.

En la filosofía de regeneración y rehabilitación del Plan Especial se posibilita la reordenación de la zona trasera de dicha fachada marítima que se ciñe al mantenimiento de las alineaciones existentes, la eliminación de los elementos degradantes o discordantes y la ampliación del fondo edificatorio únicamente de la unidad edificatoria U.E F-05 manteniéndose el número de plantas y reajustando la altura de cornisa a 10 m, (aproximadamente igual a la que tenía inicialmente).

Y se justifica según la Disposición Transitoria Tercera 2.b)2º que para la autorización de nuevos usos y construcciones cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación que pueden ser autorizadas de forma excepcional, previa aprobación del PERCA que:

- a. *Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan. Con la reconstrucción del edificio de la U.E. F-05 se mantiene la fachada marítima con el mismo carácter homogéneo que ya poseía en el frente de los solares y se amplía el fondo edificatorio en las condiciones que permite el apartado f. que se desarrolla más adelante.*
- b. *Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite Interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico. La alineación preexistente no se modifica.*
- c. *Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.* El Plan General en vigor recoge estas edificaciones residenciales existentes y sus anejos. Desde el presente documento de ordenación pormenorizada se justifica y se propone la reordenación más detallada del conjunto.
- d. *Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.* Se observa tanto en el estado actual, como en la Propuesta de Ordenación el cumplimiento de dicha condición.
- e. *Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.* La alineación del nuevo edificio correspondiente a la U.E.F-05 se ajusta a la del frente marítimo preexistente.
- f. *Que la longitud de las fachadas de los solares, edificadas o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 % de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.* La longitud de la fachada del solar de la U.E.F-05 (10,40m) no supera el 25% de la longitud total del tramo de fachada correspondiente (69,40m).

---

## 2.4. CAMINO DE SANTIAGO

Es de afección en todo el ámbito el Decreto 14/2000, de 25 de enero, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago, que recoge la declaración del Decreto 2224/1962, de 5 de septiembre, por el que se declara conjunto histórico-artístico el Camino de Santiago y se crea su Patronato, estableciendo en su disposición transitoria Tercera:

“Por el Departamento de Cultura se instará a los Ayuntamientos de los municipios por los que transcurre para que procedan a la adecuación de la normativa urbanística municipal a las prescripciones del régimen de protección que se determina para dicho Conjunto Monumental, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 12.2 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.”

El Decreto incluye al ámbito dentro del Camino del Interior, estableciendo que:

**Artículo 1. – Carácter del Régimen de Protección.**

El presente Régimen de Protección tiene justificada su redacción según el Art. 12 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco, en base a la incoación de expediente para la declaración del Camino de Santiago como Conjunto Monumental Calificado y tiene carácter vinculante sobre cualquier operación de conservación o recuperación del edificio, tal como se prevé en el art. 28.1 de la misma ley y en el art.19 de la Ley 6/1998, sin perjuicio de que los instrumentos de planeamiento aplicables establezcan condiciones más restrictivas sobre los términos en que deban desarrollarse las medidas tendentes a la conservación del patrimonio.

**Artículo 2. – Ámbito de Aplicación.**

El régimen de protección que se fija a continuación, será de aplicación para la totalidad de los inmuebles, espacios y elementos incluidos en la delimitación del Camino de Santiago inherente a su Calificación como Conjunto Monumental,

**Artículo 3. – Elementos de Singular Relevancia.**

A los efectos de cumplimentar el art. 12.1.e de la Ley 7/1990 de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco se considerarán como elementos de singular relevancia dentro del Conjunto Monumental del Camino de Santiago los que a continuación se relacionan:

En el CAMINO DEL INTERIOR:...- la Ermita de Santa Elena (Irun) (...)

**Artículo 4. – Los Elementos del Camino de Santiago.**

A los efectos del presente régimen de protección se entienden como elementos afectos al Conjunto Monumental del Camino de Santiago, los siguientes:

- a) El propio trazado del camino, y al tipo viario que lo soporte.
- b) Obra civil como soporte del trazado viario.
- c) Cascos histórico-medievales afectos al camino.
- d) Inmuebles afectos al camino: **la Ermita de Santa Elena (Irun).**
- e) Otros elementos urbanos.

**Artículo 5. –** Queda prohibido el derribo total o parcial de cualquiera de los edificios o elementos recogidos en cualquiera de los diversos niveles de protección como afectos al Conjunto Monumental del Camino de Santiago, salvo en los términos del art. 36 de la Ley 7/1990 de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco- en caso contrario será obligatoria su restitución íntegra.

Esta Normativa queda recogida dentro del presente documento, señalándolo en todas las intervenciones a realizar.

---

## 2.5. EL PLAN ESPECIAL.

### 2.5.1. Objeto del Plan Especial.

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo en el artículo 69 define el ámbito y contenido de los Planes Especiales

*"Artículo 69. – Ámbito y contenido de los planes especiales.*

*1.- Los planes especiales establecen la ordenación, según los casos, para un término municipal completo o parte del mismo, comprendiendo una o varias clases de suelo, o para el ámbito concreto o área definida por el planeamiento general o que el propio plan delimite, en coherencia con su objeto.*

*2. – La ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente Plan General.*

*3.- Las determinaciones del Plan Especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el Plan Parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.*

Y en los artículos 70 a 72 define el ámbito y contenido de los Planes Especiales, clasificándolos según sus características en:

- Plan Especial de Ordenación Urbana (art. 70.)
- Plan Especial de Renovación Urbana (art. 71.)
- Plan Especial de Protección y conservación (art.72.)

Atendiendo a las características que en la Ley 2/2006 se definen entendemos que **el Presente Plan Especial es un Plan Especial de Renovación Urbana.**

*"El artículo 71: Los Planes especiales de renovación urbana podrán tener por objeto el desarrollo de actuaciones concretas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior y sin alterar la edificabilidad urbanística, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, a la creación de dotaciones públicas y equipamientos colectivos privados, al saneamiento de barrios, a la regeneración y rehabilitación urbana, a la reforma interior, a la resolución de problemas de movilidad o de estética, a la mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y a otros fines análogos."*

Las Determinaciones establecidas en los Planes Especiales se formalizaran en los siguientes Documentos según **La LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo:**

*a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de la adecuación a la ordenación tanto estructural como directiva establecida por el Plan General.*

*b) Planos de información.*

*c) Planos de ordenación pormenorizada.*

*d) Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.*

e) Normas urbanísticas de desarrollo del Plan General.

f) Estudio de viabilidad económico-financiera.

En consecuencia, los Planes Especiales de Renovación Urbana se desarrollarán con los documentos siguientes:

- \* Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones
- \* Planos de información
- \* Planos de proyecto
- \* Ordenanzas reguladoras
- \* Estudio económico financiero

## 2.5.2. Formulación y tramitación del Plan Especial de Renovación Urbana.

La LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo en su Sección Tercera "Tramitación y Aprobación de Planes Parciales y Especiales" artículos 95 a 97 define las reglas para la formulación y tramitación del Plan Especial.

En el artículo 97 se indica que Los Planes Especiales se formularán, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los Planes Parciales, lo cual se define en los artículos 95 y 96.

*Artículo 95. – Tramitación de los Planes Parciales.*

1. – La formulación del Plan Parcial corresponde en principio a los ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica.

2. – El ayuntamiento acordará, o denegará motivadamente, la aprobación inicial del Plan Parcial. Una vez aprobado inicialmente lo someterá a información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del territorio histórico al que pertenezca el municipio y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio, por el plazo mínimo de veinte días a partir de la última publicación.

Si se trata de un municipio del territorio histórico de Álava, notificará el acuerdo de aprobación inicial a las juntas administrativas territorialmente afectadas, con remisión de una copia completa del expediente administrativo y técnico del plan en la parte del mismo que les afecte, para la emisión de informe en el plazo de veinte días, transcurrido el cual sin contestación o resolución se podrá proseguir el trámite. La omisión del requerimiento de este informe concejil será causa suficiente para la suspensión de la aprobación definitiva.

3. – A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el ayuntamiento adoptará la aprobación provisional o definitiva con las modificaciones que procedieran. Si las modificaciones fuesen sustanciales, se redactará un nuevo texto refundido del Plan Parcial, que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.

4. – El plazo para acordar en sede municipal la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, en el supuesto de que dicho Plan Parcial hubiera sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado.

5.– En el caso de municipios con población igual o inferior a 3.000 habitantes, una vez adoptado el acuerdo de aprobación provisional, se remitirá, en un plazo no superior a diez días desde su adopción, a la diputación foral correspondiente para su aprobación definitiva. En el caso de municipios con población superior a 3.000 habitantes, la segunda aprobación municipal tendrá el carácter de aprobación definitiva.

6. – Sin perjuicio de lo previsto en los párrafos anteriores de este artículo, la diputación foral podrá delegar la aprobación definitiva de los planes parciales en los ayuntamientos de municipios de población igual o inferior a 3.000 habitantes o en entidades públicas supramunicipales de las que

sean miembros, siempre que dispongan de servicios técnicos suficientes para tal cometido y acepten la delegación. Igualmente, los ayuntamientos de municipios de más de 3.000 habitantes podrán delegar la aprobación definitiva de los planes parciales en entidades públicas supramunicipales con competencias estatutarias para ello, o en la diputación foral, siempre que acepten la delegación.

Artículo 96. – Aprobación definitiva del Plan Parcial.

1.– La aprobación definitiva del Plan Parcial podrá ser denegada por ser contrario a las determinaciones de la presente ley, de los instrumentos de ordenación del territorio o del Plan General, o a las disposiciones de la legislación sectorial, o por incumplimiento de exigencias procedimentales, documentales y materiales establecidas por el ordenamiento jurídico.

2. – En todo caso, será de aplicación a los Planes Parciales lo establecido en los párrafos 5, 6 y 7 del artículo 91.

3. – El acuerdo de aprobación definitiva podrá condicionarse a la inclusión de modificaciones en las determinaciones del Plan Parcial, siempre que no afecten sustancialmente a su contenido, y condicionar su publicación a la presentación del texto refundido que las recoja. En caso contrario, se denegará su aprobación.

4.– La aprobación definitiva se producirá, en el caso de municipios con población igual o inferior a 3.000 habitantes, en un plazo no superior a dos meses desde la entrada del expediente en el registro del órgano foral correspondiente. En el supuesto de no haber recaído la aprobación definitiva en dicho plazo, el ayuntamiento o el promotor podrá entenderla desestimada.

En cuanto a la tramitación y aprobación de los Planes Especiales también se señala en el artículo 97, apartado tercero lo siguiente:

3.– Los Planes Especiales de Rehabilitación y los Planes Especiales de Protección y Conservación de Conjuntos Monumentales o Inmuebles Calificados deberán ser sometidos, una vez aprobados inicialmente, a informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, que será emitido en un plazo no superior a un mes, transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite. El informe del Departamento de Cultura tendrá carácter vinculante en relación con el régimen de protección establecido en las resoluciones de incoación o calificación definitiva de los inmuebles de interés cultural.

### 2.5.3. El Documento Complementario del PGOU: Catálogo

El artículo 76 de **La LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo** señala:

Artículo 76. – Catálogos. Documentación.

1.– Los catálogos inventarian e identifican los bienes naturales o artificiales objeto de protección por la ordenación urbanística, recogiendo sus características, precisando, en su caso, la categoría o calificación que les corresponde, de acuerdo con la legislación aplicable, y especificando el plan que contiene las determinaciones reguladoras de su protección.

2. – Sin perjuicio de su independencia, los catálogos, pueden tramitarse y aprobarse simultáneamente con el Plan General.

3. – El contenido de los catálogos se formalizará como registro administrativo accesible, incluso por medios telemáticos, con información suficiente sobre la situación, características y régimen de protección de los bienes incluidos.

El artículo 13 del decreto 317/2002 de 30 de Diciembre del Gobierno Vasco sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y edificado, establece en el contenido de los Planes Especiales de Rehabilitación:



1. *La colección, debidamente ordenada, de las fichas de cada una de las unidades y de los elementos de urbanización y mobiliario urbano a los que se les imponga, a través de las intervenciones constructivas o urbanizadoras permitidas, la necesidad de conservar algún elemento construido o urbanizado así como, en su caso, la reedificación, constituirá el catálogo definido en el artículo 93 de la vigente (en el momento de redacción del Decreto) Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*
2. *Los catálogos de los elementos objeto de protección indicados en el párrafo anterior se formularán, tramitarán y aprobarán formando parte del Plan Especial de Rehabilitación."*

Este Catálogo estará compuesto por la totalidad de elementos que serán objeto de protección en el Plan Especial de la Parte Vieja, ubicados en la delimitación del Plan Especial.

Con carácter general, los elementos incluidos en el Catálogo no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, pudiéndose autorizar aquellas otras que tengan por objeto la eliminación de añadidos o de elementos sin valor o que desvirtúen su carácter original. Asimismo, podrán autorizarse, de la manera que se establezca en la correspondiente normativa de aplicación, ampliaciones de los mismos siempre y cuando la intervención sea respetuosa con sus valores fundamentales. Conjuntamente a la tramitación del presente Plan se esta tramitando el Avance del Nuevo Plan General de Irun, que recoge en el punto 10 de su memoria bajo el título "Protección del Patrimonio Histórico cultural" lo siguiente:

## 10.2 Planteamiento y criterios de la propuesta de catalogación

La herramienta básica para lograr una adecuada protección del patrimonio irunés es la configuración de un **Catálogo de Patrimonio** que responda a las necesidades y sensibilidad de lo que se quiere preservar en el municipio y de cómo se quiere que se mantenga viva la herencia del pasado.

Este Catálogo, que como documento **se desarrollará completamente** en la siguiente fase de **Aprobación Inicial** de la Revisión del Plan General, y se compone de una Normativa y unas Fichas individualizadas de elementos catalogados, distinguiendo entre los elementos de carácter **arquitectónico** y los elementos **arqueológicos** de forma que ambos se presentan de forma independiente.

En el **Avance** se presenta la **estructura de la normativa** que se propondrá, según las diversas categorías o **niveles de protección**. Además se ha realizado una **identificación y descripción** de los **elementos** que en principio pasarán a formar parte del Catálogo así como una **primera versión de las Fichas** individualizadas correspondientes, que contienen toda la información necesaria para la descripción y justificación del nivel de protección así como las eventuales normas particulares que deberán observarse con cada elemento.

Estableciendo en dicho avance un listado de elementos catalogados para el municipio, que se aporta a continuación, por lo que el presente Plan Especial puede completarse cuando

dicho Catalogo se apruebe definitivamente, lo que podría cambiar la calificación de algunas unidades edificatorias. En el "Documento C: Normas urbanísticas de desarrollo" del presente documento establece en el Artículo 1.1.07. "Modificación del Plan Especial de Rehabilitación" la salvedad de que el planeamiento estructurante pueda modificar elementos en el planeamiento pormenorizado, por lo que las presentes disposiciones específicas quedarían anuladas.

El Avance del Plan General señala el presente listado, no cerrado, de elementos a proteger:

CATALOGO HISTORICO ARQUITECTONICO			
NOMBRE ELEMENTO CATALOGADO		CODIGO TIPO DE ELEMENTO	GRADO DE PROTECCIÓN
CÓDIGO SEGÚN TIPOLOGIA Y N° DE ORDEN			
↓			
EM1	NUESTRA SEÑORA DEL JUNKAL	I	M
EM2	CASA CONSISTORIAL	CC	M
EM3	ARBELAITZ	PA	M
EM4	NUESTRA SEÑORA DE LA PURÍSIMA CONCEPCIÓN	H	M
EM5	CUERPO DE GUARDIA	CG	M
EM6	AMA XANTALEN / SANTA ELENA	E	M
EM7	FUENTE DE AMA XANTALEN / SANTA ELENA	FU	M
EM8	PALACIO, MOLINO Y FERRERIA DE URDANBIA	CFP	M
EM9	BERAUN	CS	M
EM10	MARTINDOZENA	CS	M
EM11	ARANTZATE	CT	M
EM12	TRAZADO DEL CAMINO DE SANTIAGO	CAM	M
R1	EDIFICIO DE LA ADUANA	PU	E
R2	SAN GABRIEL Y SANTA GEMA	I	I
R3	QUIOSCO EN ZABALTA PLAZA / PLAZA DEL ENSANCHE	Q	I
R4	ESCUELAS DEL JUNKAL	ES	P
R5	SAN MARTZIAL	E	I
R6	FINCA LARRAMENDIARENA	VU	E
R7	CASINO COLON	PU	P
R8	CONVENTO DE LAS SIERVAS DE JESUS	CO	E
R9	VILLA IKUST ALAIA	VU	E
R10	CASA PIKOKETA KARRIKA, 11	CU	P
R11	CASA PIKOKETA KARRIKA, 13	CU	P
R12	ANTIGUO HOSPITAL MUNICIPAL Y CAPILLA LA MILAGROSA	CP	P
R13	ANTIGUO CUARTEL	BV	E
R14	CONJUNTO DE VIVIENDAS NUESTRA SEÑORA DEL JUNCAL	BV	E
R15	EDIFICIO EN SAN MARCIAL 1	EV	E
R16	EDIFICIOS DE VIVIENDAS EN JENARO ETXEANDIA PLAZA	CV	P
R17	COMISARIA DE POLICIA EN ZABALTA PLAZA / PLAZA ENSANCHE	PU	E
R18	EDIFICIO EN GIPUZKOA HIRIBIDEA, 4, "EDIFICIO NORMANDIE"	EV	E
R19	EDIFICIO EN PASEO COLON 36	EV	E
R20	EDIFICIO ANTIGUO BANCO POPULAR EN COLON IBILBIDEA, 36	EV	E
R21	EDIFICIO EN PASEO COLON 8, 10, 12	EV	E
R22	EDIFICIO EN AVDA. DE IPARRALDE 3	EV	E
R23	ANTIGUO CENTRO DE INMIGRACION	EA	E
R24	VIVIENDAS EN CALLE FRANCISCO DE GAINZA KAR 7, 9, 11, 13	VUN	E
R25	VILLA EN POLICARPO BALTZOLA KALEA, 3	VU	E
R26	VILLA EN HENDAIA KALEA, 8, "VILLA DUCOUREAU"	VU	E
R27	VILLA EN POLICARPO BALTZOLA KA, 15, "VILLA MARIA LUISA"	VU	E
R28	VILLA EN GUDARI KALEA, 14	VU	E
R29	VILLA EN GUDARI KALEA, 2, "VILLA CARMEN"	VU	A
R30	VILLA IRU-BIDE	VU	E
R31	VILLA MONTANO	VU	E
R32	FORU KARRIKA, 5	EV	P
R33	LEGIA KARRIKA 4	EV	P
R34	HONDARRIBIA KALEA, 39-41	EV	P
R35	TRINQUETE RAMUNTZO	VU	P
R36	AVENIDA IPARRALDE 14	EV	P
R37	INSTITUTO DE ENSEÑANZA MEDIA "PIO BAROJA"	IE	E
R38	AMBULATORIO "HERMANOS ITURRINO"	CSA	E
R39	FUENTE EN KARRIKA NAGUSIA	FU	E
R40	CASA KARRIKA NAGUSIA, 9	CCA	P
R41	CASA KARRIKA NAGUSIA, 14	CCA	P
R42	CASA KONTRAKALEA, 16	CCA	P
R43	CASA KARRIKA NAGUSIA 8	CCA	P
R44	CASA KARRIKA NAGUSIA 19	CCA	P
R45	CASA LARRETXIPI KARRIKA, 4	CCA	P
R46	CASA ESPILLA, LARRETXIPI KARRIKA, 24	CCA	P
R47	CASA ESKOLETA KARRIKA, 5	CCA	P
R48	CASA SAN MARCIAL KARRIKA, 14	CCA	P
R49	CHIMENEA COMPANIA ARRENDATARIA DE FOSFOROS	ELI	I

CATALOGO HISTORICO ARQUITECTONICO (continuación)			
NOMBRE ELEMENTO CATALOGADO		CODIGO TIPO DE ELEMENTO	GRADO DE PROTECCIÓN
CÓDIGO SEGÚN TIPOLOGIA Y Nº DE ORDEN			
↓			
R50	CASAS DE LA PALMERA	BV	E
R51	CASA EGUKITZALDEA, 8	CCA	P
R52	EDIFICIO EN IPARRALDE HIRIBIDEA 35-37. JORGE OTEIZA.	VU	E
R53	FUENTE EN CALLE JESUS	FU	E
R54	SAN JUAN HARRI	ET	I
R55	PUENTE DEL TOPO DE LA FRONTERA	PUE	E
R56	PUENTE DEL FERROCARRIL DEL NORTE EN LA FRONTERA	PUE	E
R57	PUENTE PEATONAL DE SANTIAGO	PUE	E
R58	NAVE DE LA ADUANA	EI	E
R59	ERMITA DE ARTIA	E	P
R60	ERMITA DE SAN ANTON	E	P
A1	ALDABE	C	P
A2	LARRAZURI	C	P
A3	LASKOAIN BERRI	C	P
A4	ALUNDARBELAITZ	C	A
A5	GOMIZENEA	CB	P
A6	ALATRISTA	CT	P
A7	ALTZULEGARRE	C	P
A8	EIZAGIRRE	CB	P
A9	IPARRAGIRRE	C	P
A10	LARREAUNDI	CB	E
A11	LIZARDI	C	P
A12	BELBIO	C	P
A13	BORDATXURI	C	P
A14	BURUTARAN	C	A
A15	LEGIA	CS	P
A16	OIARTZABAL	C	P
A17	IBARROLA	CT	P
A18	ARANBURU	CS	P
A19	GORROAGA	C	P
A20	IGINIZ	CB	P
A21	ZAMORA	CS	P
A22	ANTOJU	CB	P
A23	ARANIBAR ZAHAR	C	P
A24	MOKOZORROTZ	C	P
A25	OLAKINETA	C	P
A26	OTSOENEA	C	P
A27	TXUMARRAGA	C	P
A28	ALTZUBIDE	C	P
A29	ALTAMIRA	C	P
A30	TONPES	C	P
A31	BELTRANENEA	C	P
A32	MAKATZONDO	C	P
A33	TXIMISTA	C	P
A34	ARBELAITZ TXIKI	C	P
A35	ALTZOLARAN	C	P
A36	PEDRONEA	C	P
A37	LABEKOETXEA	C	P
C1	ALTZUBIDE	CF	P
C2	ARANTZATE	CF	I
C3	ENDARA	CF	P
C4	IBARROLA	CF	P
C5	OLABERRIA	CF	P
C6	ANTOJU	MF	P
C7	ARANBURU	MF	P
C8	PRIMAUT	CF	P
C9	ERROTABERRIA / SANTA ELENA	MF	P
C10	UGALDE	MF	P
C11	URUNEA	MF	P
C12	IRUGURUTZETA	HC	P
C13	SAN NARCISO	PL	P
C14	OLAKINETA	PL	P

---

### 3. DELIMITACIÓN DEL ÁREA.

---

No existe delimitación urbanística derivada del Plan General de Ordenación Urbana de Irun ajustada al Área en cuestión.

Se propuso en un principio la delimitación del Estudio Socio-urbanístico que se realizó en base a criterios históricos de la ciudad y a las edificaciones existentes con ligeras modificaciones.

La delimitación responde a los criterios enunciados en el Documento de Propuesta de Delimitación (febrero 2005) y aprobado por el Consejo de IRUNVI en el mes de marzo del año 2005, y del Estudio Socio-urbanístico de Julio de 2005.

Esta delimitación es la que ha servido de base para incoar expediente de declaración del "Área de Rehabilitación Integrada" conforme a la Orden de 31 de enero de 2006 (BOPV 15/3/06).

A la delimitación propuesta se incorporó parte de los pertenecidos al Antiguo Hospital, terrenos no incluidos en la misma pero que se consideran necesarios en este Plan Especial.

La delimitación propuesta y definitiva tiene una superficie de **82.438** m<sup>2</sup>, que varía de la inicial como respuesta a las modificaciones consecuencia de los distintos informes y tramitaciones.

Esta delimitación propuesta en el presente *Plan Especial de Rehabilitación* no altera sustancialmente la delimitación del Casco Histórico incoada como Área de Rehabilitación Integrada, por lo que no es necesario tramitar la modificación de la delimitación para poder acceder a las ayudas.

Por otra parte, y aunque se mantiene el carácter general de delimitación del núcleo primitivo de la ciudad, la diferencia de superficie responde a ajustes resultado de un estudio más pormenorizado de los límites de parcelas, y a la respuesta de varias sugerencias presentadas durante la exposición pública del documento de *Avance del Plan*.

---

## 4. ESTADO ACTUAL

---

### 4.1. SITUACIÓN DE LA PARTE VIEJA DE IRUN

La Parte Vieja de Irun, delimitada como tal ocupa una superficie de 82.438 m<sup>2</sup> y se considera parte del núcleo primitivo de la ciudad. Topográficamente se trata de un área sin grandes obstáculos a los asentamientos residenciales, en torno al eje San Sebastián – Francia – Navarra Y situado en ladera del Alto (C/Mayor) hasta zona de vega de Bidasoa (C/Uranzu, Santiago.)

El Casco engloba de manera total o parcial las calles que a continuación señalamos: Santiago kalea, kale Nagusia, Foruen kalea, Pikoketa kalea, Larretxipi kalea, Trabesia kalea, Kontrakale kalea, Eguzkiza kalea, Vega de Eguzkiza kalea, San Marzial kalea, Sargia kalea, Peña kalea, Uranzu kalea, Papinea kalea, Pedro de Irizar kalea, Santa Elena kalea, Ermita kalea, Urdanibiako enparantza, Junkal kalea, Eliza karrika, Junkal plazatxo, Eskoleta kalea, Jesús kalea, Casto Cantero kalea, Enkantia kalea, Erlaitz kalea, Korrokoitz kalea.

El total de inmuebles del ámbito supera las 200, de los que la mayoría tienen carácter residencial. El resto es de variado contenido: religioso, cultural, garaje, deportivo, etc.

### 4.2. EL MARCO URBANO.

La Parte Vieja es el núcleo fundacional de Irun. La parte antigua de Irun pertenece a una ciudad que ha mirado más a los nuevos desarrollos (desde el primer Ensanche de la segunda mitad del siglo XIX hasta la actualidad), dejando estas zonas por diferentes barreras urbanas como "otra ciudad". Su delimitación viene dada por los antiguos caminos de SAN SEBASTIAN/FRANCIA en torno a los que se generó la ciudad.

La instalación definitiva de la aduana (1841), la llegada del ferrocarril (1863) y la instalación de empresas auxiliares de material ferroviario son hechos definitivos en la configuración del primer desarrollo urbano de Irun.

El desarrollo de esta zona principalmente se situaría en torno a 1830/1850. La cartografía histórica refleja la ubicación y trama urbana del núcleo original. Se trata de la única zona de la ciudad que tiene viviendas anteriores a 1840 y las hay de muy distintas épocas. Las calles Nagusi, Larretxipi y su entorno presentan el conjunto de edificaciones más antiguas.

Se han realizado actuaciones particulares de rehabilitación aunando parcelas. También se han producido actuaciones rehabilitadoras a nivel urbanizador. En muchas ocasiones se han producido levantes sobre los edificios primitivos.

La tipología edificatoria dominante en los edificios residenciales es de PB+3, en ocasiones con bajocubierta, aunque hay una gran heterogeneidad ya que encontramos tipologías desde PB hasta PB+5, siempre caracterizadas por volúmenes no excesivamente significativos.

### 4.3. ECONOMIA.

La actividad económica es reducida; con la excepción de la dinámica derivada del sector de la hostelería. Apenas hay actividades vinculadas al sector secundario. No hay un lugar específico definido como "punto neurálgico" de una actividad económica reseñable. Esta se desarrolla de manera mayoritaria en las plantas bajas de los edificios. En menor medida la encontramos en otras plantas del inmueble, sobre todo en la planta primera y en sótanos y semisótanos.

El comercio existente es mínimo y poco cualificado. Apenas satisface las necesidades básicas de sus residentes, (alimentación, servicios personales etc.). Las calles de San Marcial, Nagusi y Uranzu concentran una parte importante de este comercio. Hay servicios específicos vinculados con temas sanitarios: Centro de Biomédica y Acupuntura (Nagusi nº 10), Clínica Podológica (Kontrakale nº 15), Herboristería (Calle San Marcial nº 16), Clínica dental (Foruen 1) y Óptica (Foruen 1).

La plaza Urdanibia es lugar de celebración del "mercado semanal" que se celebra todos los sábados del año con productos textiles y en menor medida del sector de la alimentación. La proximidad del ensanche irunés contrarresta la ausencia de un sector terciario muy reducido y prácticamente nulo en el campo de las entidades financieras y de ahorro. Sólo se contabiliza una sucursal de una entidad de ahorro (Plaza Urdanibia). No hay espacios reducidos de cajeros automáticos para poder realizar operaciones bancarias.

El sector secundario apenas contabiliza actividades en el ámbito de estudio. Estas son las denominadas "paraindustriales" poco adecuadas para la dinámica social y urbana de la Parte Vieja y en franca regresión. El abandono de algunas de estas actividades da lugar a la existencia de bajos sin actividad económica específica o con usos de trastero, almacén etc. Sólo encontramos, con la excepción de los edificios de carácter administrativo un inmueble que acoge en su totalidad el desarrollo de una actividad económica (INTEL SA en Calle Eguzkitza nº 17).

La actividad económica del ámbito es generadora de un empleo reducido. El número medio de trabajadores por centro es mínimo y refleja perfectamente la aportación al conjunto de la economía municipal. La población desarrolla fundamentalmente su actividad económica en el sector terciario.

La tasa de paro está en consonancia con la media municipal (inferior al 10% en el momento de redacción del documento Socio Urbanístico). La población dependiente (de ancianos y jóvenes) está en valores similares a los de Irun. El autoempleo, dado estos condicionantes de tamaño y características es una figura muy destacada. Contrariamente a lo expuesto el número de empleos generado en la zona es muy elevado, debido a la dinámica propia del Ayuntamiento de Irun.



#### 4.4. CONFIGURACION OROGRÁFICA URBANA.

La orografía de la zona está marcada por el descenso de ladera, entre la Calle Mayor y la Plaza de Urdanibia con un desnivel de 27m. La topografía dificulta la conexión entre calles generando un aislamiento de la Parte Vieja con el centro urbano.

Las zonas baja del ámbito presentan difícil conexión con la Plaza San Juan (problemas de accesibilidad: escaleras con la C/ Jesús; sin continuidad urbana con la C/ San Marcial etc.). La zona de la C/ Santiago, a pesar de su proximidad tiene difícil conexión con la zona central y con la Avenida de Navarra; la zona de la C/ Nagusi está situada en la parte más alta y se conecta de manera dificultosa con el Paseo de Colón. La zona de la C/ Uranzu es la más alejada de los puntos neurálgicos de la ciudad y se conecta con ella a través de la Avenida de Navarra.

#### 4.5. LA CIUDAD. ORDENACION URBANA

La ordenación viene dada, principalmente, por la parcelación de fundación típica con edificios medianeros- crujía estrecha- y con parcela trasera. (Calles Mayor, Larretxiipi, Uranzu y Kontrakale). Esta ordenación está presente en la actualidad.

El origen primitivo de la ordenación se sitúa en los s. XVI y XVII. Posteriores desarrollos urbanos (nuevas vías y transformaciones de parcelas) son generadores de otras calles: San Marcial, Eguzkitza, Peña etc.

#### 4.6 LA EDIFICACION RESIDENCIAL.

La edificación residencial incluida en la delimitación del Plan Espacial del Casco Antiguo de Irun presenta 4 tipos principales:

- 1.- **Lote "Gótico" entre medianeras.** Comparte medianerías con una crujía muy estrecha y tiene origen parcelario; típico de ciudades con carácter fundacional. Se trata de la tipología más antigua. Se corresponde con las calles Nagusi, Peña, Larretxiipi, Kontrakale, Travesía.
- 2.-**Lineal:** Edificio entre medianerías con crujía superior al "gótico", generalmente por unión de dos o más parcelas. Se corresponde con las calles Nagusi, Pedro Irizar, Papinea, Santa Elena, Uranzu, Ermita, Eguzkiza, Vega de Eguzkiza, Eskoleta, Jesús-Larretxiipi y Juncal.
- 3.-**Bloque abierto:** Edificación de varias comunidades en un solo bloque con patio medianero y origen más moderno. Sólo se considera como tal la Calle Casto Kantero.
- 4.- **Edificios aislados:** De origen rural. Estos edificios se encuentran en las calles Eliza, Papinea, Uranzu (zona final del ámbito de estudio), Ermita y Korrokoitz.

---

En función de estas características el Plan General de Irún establece para este ámbito la siguiente calificación pormenorizada:

1. a. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (R)

- Residencial casco antiguo ..... RA
- Residencial colectiva en bloque ..... RB
- Residencial colectiva en parcela ..... RP
- Residencial alineación a Vial ..... RV
- Espacio libre privado ..... RL

#### 4.6.1. TIPOLOGIA DE USOS.

La tipología de usos es muy heterogénea.

##### Planta sótano y/o semisótano.

Los sótanos, con carácter escaso, tienen uso dominante de garaje.

Los semisótanos tiene mayor heterogeneidad: recreativos, almacenes, garajes etc.

##### Planta baja.

Hay actividad muy diversa en las plantas bajas: relacionadas con el sector servicios, importante es hacer referencia a la actividad hostelera y usos asimilados como sociedades gastronómicas, además de educativa y docente, recreativa, almacenes, garaje.

Se da el uso residencial en planta baja, generalmente corresponden a actuaciones recientes.

##### Planta alta.

El uso dominante es residencial. La gran mayoría de edificios tienen un uso exclusivamente residencial. No obstante, se dan otros usos variados. Ocasionalmente se presentan edificaciones con usos asintomáticos en el ámbito, como es el edificio de telefónica en c/ Eguskita.

##### Espacio bajocubierta.

El uso dominante es en los edificios con espacio bajocubierta, residencial pudiendo ir vinculado o no a la planta anterior. También hay usos de trasteros.

---

## **5. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE LA PARTE VIEJA.**

### **5.1. Introducción**

Tal y como se ha señalado el principal objeto del presente documento es el reflejado en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones de rehabilitación, que en su artículo 2º establece que el fin serán la ejecución y regulación las intervenciones sobre el patrimonio urbanizado y edificado al objeto de conseguir su puesta en valor y su más adecuada utilización.

### **5.2. Criterios**

El conjunto de acciones definidas pormenorizadamente en el presente documento instruye las acciones que permitirán la revitalización residencial de un área y sus edificaciones.

El Decreto 317/2002 articula las medidas financieras destinadas al fomento de las actuaciones de rehabilitación del patrimonio, al objeto de promocionar y fomentar el sector de la vivienda principalmente en estas áreas de interés urbano. Asimismo, regula el régimen jurídico de las actuaciones de rehabilitación.

Los objetos fundamentales que se articulan en este documento son:

- Protección de la Morfología Urbana del área de rehabilitación integrada, como principal referencia histórica del patrimonio cultural de Irun.
- Revitalización del ARI, mediante la rehabilitación profunda y consecuente con la imagen histórica del ámbito y la actividad económica mediante la rehabilitación de los espacios urbanos y los servicios municipales.

#### **5.2.1. La Preservación de la Morfología Urbana**

El Plan Especial plantea la preservación de la Morfología Urbana actual, no plantea modificaciones en la trama urbana actual, por lo que se plantea mantener la tipología típica de la parte antigua, el "lote Gótico" en el caso de la zona Residencial Casco Antiguo (RA) y la manzana y la alineación en el caso de Residencial Alineación a Vial (RV).

La única parcela cuya calificación actual RP es el Palacio de Urdanibia. Para este caso, el Plan Especial mantiene la calificación RP para el suelo ocupado por el edificio y propone la calificación RL para el terreno libre.

Por último, RL es la calificación vigente del bloque residencial rodeado por las calles Enkantia, Erlaitz y Casto Cantero. Conformar una pequeña manzana en forma de U, su patio interior está acilificado como RL. El Plan Especial respeta la calificación que el Plan General determinó.

### **5.2.2. Patrimonio Edificado**

Las actuaciones de revitalización deberán preservar los valores fundamentales del patrimonio edificado, constituido por una edificación variada, predominando las casas entre medianera de tres plantas tal y como establece en el Art. 4.1.1.2 del Plan general de Ordenación Urbana de Irun.

La existencia de edificaciones sobre parcelas con frente edificado de fachada de dimensiones estrictas justificará la asimilación de dos unidades o parcelas para que su desarrollo permita la construcción de viviendas en condiciones higiénico-sanitarias aceptables.

Los elementos que se consideran fundamentales en la preservación de los valores que diferencian y caracterizan la Parte Vieja de Irun son:

- La Parcela, que constituye la unidad edificatoria, con carácter general, en la actuación de rehabilitación, si bien se matizará este aspecto en el desarrollo del articulado del PERCA.
- El perfil, que debe ser no superior a la planta baja y tres plantas altas, como regla general, atendiendo a razones históricas e higiénico-sanitarias y a los diferentes perfiles establecidos por el vigente Plan General de Ordenación para el ámbito del PERCA.
- La conservación en cualquier caso, de los elementos que se consideran de valor o interés.
- El respeto a los materiales que resultan tradicionales en el ámbito así como el tipo compositivo.

### **5.2.3. Patrimonio Urbanizado**

Las actuaciones urbanizadoras deberán recuperar los elementos que constituyen el patrimonio urbanizado de la Parte Vieja:

- Mantenimiento del trazado original de las calles,
- Rehabilitación de espacios urbanos que unidos a una estrategia de peatonalización permitirá concatenar áreas o plazas con calles peatonales. Este apartado requiere en general la reurbanización de pavimentos e instalaciones urbanas, de los espacios públicos más emblemáticos.

## **5.3. CRITERIOS JUSTIFICATIVOS.**

### **5.3.1. Económico**

Las actuaciones protegidas de rehabilitación contemplan la totalidad del espectro considerado por el Decreto 317/2002 en su Anexo I, porque la casuística es amplia. Sin embargo, la evaluación económica se ha realizado sobre la actuación considerada más razonable, teniendo en cuenta el estado general de la edificación.

---

Las Unidades Edificatorias en donde se consideran actuaciones de Reforma o de Consolidación/Conservación y Ornato son mayoría, lo que presume por tanto un estado general de las edificaciones aceptable y apto para la recuperación, siendo desaconsejable la sustitución o reedificación sistemática tanto por razones estéticas como económicas.

Del conjunto de edificaciones existentes en el ámbito de actuación, las que destacan por su mal estado con un frente de parcela inferior a cinco metros y siempre que no estén afectadas por ningún grado de Protección, se considera que su recuperación es desde el punto de vista económico, difícil. Por ello, se articulan desde el Plan Especial todas las posibilidades que desde el Decreto 317/2002 se establecen, permitiéndose la Sustitución junto con la agregación de parcelas (Art. 4.1.1.2 del PGOU de Irun). De esta forma se logran viviendas con superficie y condiciones higiénico-sanitarias razonables.

Asimismo, si la anchura de su fachada principal supera los 12,5 m, en caso de reedificación se deberá, a su vez, dividirse en dos cuerpos edificados diferentes, que se tratarán de igual modo, como edificios independientes (art. 4.1.1.2.1. de las Ordenanzas generales del PGOU).

### **5.3.2. Social**

La Parte Vieja acoge con sus más de 2.000 hab. al 3,5% del total municipal. Este colectivo presenta un significativo proceso de rejuvenecimiento palpable, ya en los grupos de edad inferior, y con casi la mitad de sus efectivos con entre 20 y 44 años. La edad media es de 40,15 años.

Los nativos de Irun son mayoritarios, aunque no llegan a significar el 50% del total. La inmigración internacional está en línea ascendente y representa el 5% del colectivo.

Dos de cada tres viviendas están ocupadas por 1 ó 2 personas. El 1,52% del total de inmuebles los ocupan unidades familiares de 7 y más miembros.

De la población residente en La Parte Vieja una parte importante, tendrían dificultades para acceder a una vivienda nueva, a los que habría que agregar aquellos que les resultaría imposible. La posibilidad de adecuar la vivienda, con las actuaciones rehabilitadoras tendentes a la conservación y la reforma, son presumiblemente las soluciones más operativas, y por tanto la que razonablemente posibilita la necesaria revitalización del área, el asentamiento de la población y de las actividades económicas, una vez articulados los mecanismos de financiación establecidos por el Decreto 317/2002.

### **5.3.3. Arquitectónico**

El objetivo del Plan Especial de Rehabilitación es ser declarada como Área de Rehabilitación Integrada, atendiendo a sus valores culturales y a las circunstancias de deterioro consecuencia de las degradaciones urbanísticas y constructivas así como al abandono de la población residente.

La acción especial de la Administración en estos conjuntos comprende las actuaciones de rehabilitación que supongan la protección, conservación, restauración y mejora de su tejido urbano, así como la puesta en valor y más adecuada utilización del patrimonio urbanizado y edificado contenido en su perímetro, de manera que se propicia el mantenimiento de la población, la mejora de sus condiciones de vida y en especial la calidad de la vivienda, la potenciación de los equipamientos comunitarios y las actividades económicas compatibles.



---

#### 5.4. OBJETIVOS.

La propuesta general parte de los criterios señalados en el planeamiento – Plan General de Ordenación Urbana - desarrollándose de forma pormenorizada y detallada todos los aspectos relacionados con las intervenciones urbanizadoras y constructivas.

Las actuaciones de rehabilitación que pueden ser objeto de protección persiguen entre otros los objetivos siguientes:

En las Unidades Edificatorias:

- a- La adecuación de las unidades edificatorias.
- b- La adecuación estructural y/o constructiva de los edificios.
- c- La adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- d- La adecuación del acabado general tanto de los elementos comunes como los privativos de las viviendas.
- e- La adecuación de las viviendas y sus accesos a Ley de accesibilidad del Gobierno Vasco.

En las Unidades urbanizadoras:

- a- La transformación de los espacios urbanos adecuándolos a su importancia en el entramado urbano de Irún
- b- La adecuación constructiva urbana y de servicios del ámbito en general.
- c- El aporte de soluciones a la problemática del aparcamiento.
- d- La adecuación de dichos espacios a las condiciones de Accesibilidad exigibles.

---

## 6.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

---

### 6.1. ORDENACIÓN PROPUESTA.

Siguiendo el mismo criterio que en el estudio socio-urbanístico, se ha dividido el ámbito en once zonas:

- 1.- Zona A: c/ Santiago
- 2.- Zona B: c/ Mayor (Nagusia)
- 3.- Zona C: c/ Larretxipi
- 4.- Zona D: c/ Peña
- 5.- Zona E: c/ Papinea
- 6.- Zona F: c/ Santa Elena y c/ Ermita
- 7.- Zona G: Pza. Urdanibia
- 8.- Zona H: c/ Juncal y frontón Urazu
- 9.- Zona I: Iglesia Juncal y c/ Eskoleta
- 10.- Zona J: c/ Jesús
- 11.- Zona L: c/ Urazu

A continuación se describen las actuaciones propuestas tanto globalmente como por cada una de las zonas en las que se divide el ámbito.

### 6.2. ACTUACIONES A DESARROLLAR Y REGLAMENTAR EN EL ÁMBITO DE ACTUACION

#### Red Viaria

##### Estado actual

Las principales características del tráfico son las siguientes:

- 1.- Intensidad general media que engloba espacios de tráfico denso con otros ciertamente reducido, bien por su carácter de viario secundario y/o por estar vinculado a la actividad económica de la zona.
- 2.- Las calles Urazu, Urdanibia, Juncal, San Marcial y Vega de Eguzkiza, son las zonas de mayor tránsito viario, tanto de tráfico ligero como pesado. En ocasiones el tráfico pesado se corresponde con el transporte urbano que dispone de una parada de bus en la Plaza de Urdanibia.
- 3.- Son mayoría las calles que tienen sentido o dirección única. Sólo 5 calles tienen doble dirección en el sentido del tráfico (Jesús, Pedro de Irizar, Ermita, Vega de Eguzkitza y Eskoleta)
- 4.- El acceso está restringido al tráfico en ciertas calles. Su uso es exclusivo para los residentes de la zona y para vehículos autorizados. Hay detectores de tarjetas de residentes en las Calles Sargia y Larretxipi.
- 5.- En 2 calles (Juncal y Urdanibia) coexisten sentido único y de doble dirección.
- 6.- La calle Peña tiene carácter de fondo de saco, siendo utilizada por los vehículos de los residentes.
- 7.- Se contabilizan 48 pasos de cebra, 4 bandas reductoras de velocidad y ningún semáforo. Hay dos lectores de tarjetas de residentes (Calles Sargia y Larretxipi)

- 8.- El asfalto presenta un estado de conservación deficiente en bastantes zonas. En las Calles Larretxipi y Peña las obras de reurbanización se han realizado con pavimento pétreo.

#### Propuesta de ordenación.

La idea principal es tender a la peatonalización del ámbito, principalmente del eje Iglesia de Junkal-Ermita de Santa Elena, que discurre por la Plaza Urdanibia, recogiendo trazado del Camino de Santiago. No obstante, el equipo redactor es consciente de que en el ámbito existe un problema de tráfico, para cuya solución se ha de actuar no sólo puntualmente, sino de una forma global; abarcando todo el término municipal, con lo que se saldría del ámbito y de las funciones de este Plan.

La propuesta de tráfico actual se plantea, evidentemente con un horizonte de futuro, teniendo en cuenta elementos de descongestión de la ciudad que posibilitan la unión Este Oeste de una manera más ágil y que actualmente se encuentran en desarrollo, tal es el caso de la Variante Sur, señalado desde la revisión que actualmente está desarrollándose desde el Plan General.

Prácticamente los viarios existentes tienen una misión de conexión de bajo tráfico

Entendemos que las actuaciones a realizar deben tender hacia una progresiva peatonalización del ámbito, como criterio establecido para este tipo de ámbitos y solicitado por la representación vecinal.

A la hora de encontrar una solución al “problema” del tráfico, y plantear posibles soluciones o cambios en la red viaria actual de Irun, se ha tenido en cuenta el ámbito próximo del municipio ya que toda la red esta conectada. Un punto de descongestión importante vendrá dado- desarrollado paralelamente al presente documento - por la ejecución del vial paralelo al canal, incluido en el proyecto de urbanización del ámbito de Eguskitzalde, que permitirá circundar el ámbito en la conexión general de los polos de la ciudad, permitiendo desviar el tráfico intenso fuera del ámbito y que no quede interrumpido el eje peatonal Junkal-Santa Elena, nada más que de manera puntual, y no quede interferido el tráfico general de la ciudad.

Así se opta por una solución de categorización de distintos niveles de uso viario en el presente Plan, que se determinan en función de la ubicación del espacio urbano dentro de la movilidad general.

#### **Aparcamiento,**

##### Estado actual

El ámbito, dada su morfología urbana de escasa sección y el tráfico que soporta de circunvalación de la ciudad, a la espera de otras soluciones urbanas de planteamiento mas global, es un problema latente como sucede en general en las ciudades actuales. El estado actual de los aparcamientos y elementos relacionados con el vehículo es el siguiente:

- 1.- No hay aparcamientos subterráneos para residentes y/o vehículos de rotación. Hay bajos sin uso específico que se utilizan como garajes.
- 2.- Las plazas de aparcamiento son en línea, en batería y en diagonal.
- 3.- Se supera en número las 500 plazas de aparcamiento en superficie. Hay zonas específicas para residentes y numerosos espacios que sin ser definidos como aparcamientos se utilizan como tales.
- 4.- Hay zonas de aparcamiento restringido o prohibido: Carga y descarga (Calles Korrokoitz, Uranzu y San Marcial) Parada de bus (Plaza Urdanibia) y Servicios Varios (Calle de Uranzu).
- 5.- Las plazas de aparcamiento para minusválidos, contabilizando la vinculada al edificio de la calle Papinea son 7.
- 6.- Hay una zona específica para aparcamiento de motos frente al Euskaltegi (Plaza Urdanibia)
- 7.- No hay en el Casco Antiguo ningún espacio habilitado para el tráfico de bicicletas.

#### Propuesta del PERCA.

En el documento de Aprobación Inicial, se presentó la posibilidad de implantaciones de aparcamientos, en dos sentidos. Por un lado dentro de las unidades residenciales permitir el uso de las plantas bajas de las edificaciones como aparcamientos, además de las ya permitidas por el PGOU, regulándolos a tal efecto, y por otro lado en el ámbito público dando la posibilidad de localizar aparcamientos bajo rasante en diferentes emplazamientos, planteando tres actuaciones principales:

##### A. Calle Juncal

Calle Juncal: Implantación de un aparcamiento dónde actualmente se sitúa el frontón Uranzu y abarcando parte del viario bajo rasante, con dos plantas.

##### B. Jardines del Antiguo Hospital

Jardines del Antiguo Hospital: Implantación de un aparcamiento bajo rasante bajo los jardines del Antiguo Hospital, hasta el límite con la Plaza Urdanibia, con una única planta.

##### C. Plaza del Juncal

Se plantea una edificación, que solucionando problemáticas urbanas de accesibilidad, aporte al ámbito una edificación con carácter de aparcamiento a contramonte. Se propone con dos plantas.

Los documentos correspondientes al estudio económico financiero y al plan de etapas del presente documento, establecen la valoración estimada de los mismos, así como la planificación dentro de la regeneración urbana del ámbito.

---

## Espacios libres. Áreas peatonales.

### Estado actual

En la Parte Vieja no son muy numerosos. Presentan en general un mobiliario urbano y una iluminación heterogénea y en ocasiones deficiente y escasa. Los espacios libres públicos del ámbito son principalmente los siguientes:

- 1.-La Plaza de Urdanibia, incluyendo los Jardines del antiguo Hospital
- 2.-La Plaza de Junkal.
- 3.-La C/ Ermita.

En el límite del Casco Antiguo se encuentra el Parque Sargia, un amplio espacio verde, con más de 7.000 m<sup>2</sup> y remodelado recientemente (año 2000). Su ámbito de influencia al igual que en los casos anteriores traspasa los límites de nuestro ámbito, pero carece del valor de estancia urbano que potencialmente presentan los señalados anteriormente.

Los nuevos desarrollos urbanísticos de "Eguskitzalde", "Korrokoitz" y "Papinea" aportarán nuevos espacios de uso y disfrute público, complementando y conexiéndose a los que están hoy día en el ámbito de la Parte Vieja.

### Actuaciones propuestas

En general se propone una reurbanización general (en las actuaciones por zonas se especificará más concretamente) de todo el ámbito ya que se considera que la calidad de la urbanización es baja y no unitaria. Además de las actuaciones puntuales que se indicarán posteriormente se plantea una unificación y actualización tanto de pavimentación como de mobiliario urbano.

Se plantea el derribo del frontón Uranzu, y ganar ese espacio de uso libre (lúdico p.e.) sobre rasante y de aparcamientos bajo rasante sustituyendo el uso deportivo (posibilitado por el Art. 4.26.2.1. del PGOU), para conectar con el parque. Se propone la creación de un pequeño frontón descubierto para uso público.

Se propone el aportar, también a nivel de uso y disfrute público, los jardines de la antepuerta del hospital, ya de titularidad pública, pero abriéndolos a la ciudad, reordenando el ámbito conjuntamente con la Plaza de Urdanibia y con la posibilidad de aportar terrenos para la ejecución de un aparcamiento bajorrasante.

## Equipamiento

### Generalidades

Se presentan los siguientes elementos dentro del ámbito:

#### A) Equipamientos públicos urbanísticos.

- 1.- Iglesia de Junkal.
- 2.- Ermita de Sta. Elena
- 3.- Euskalategi municipal y ampliación. (Futuro museo de Pintores del Bidasoa)
- 4.- Frontón Uranzu.
- 5.- Fuente Santa Elena
- 6.- Antepuerta del Hospital.

En La Parte Vieja si incluimos como equipamientos los definidos urbanísticamente por el Plan General, (v. apartado 2.2.1 de la presente memoria, extracto del Plano 2: "Calificación y estructura general del núcleo urbano" del PGOU) y recogidos en el Art. 4.26.4 de las Normas Urbanísticas de la siguiente forma:

#### EC.- Equipamiento Cultural

	Establecimiento	Sup. Calific. m <sup>2</sup>	Sup. Ocup. m <sup>2</sup>	Sup. Constr. m <sup>2</sup>	Ocup. Actual %	Número de Plantas
EC-01	Palacio Urdanibia	19.800	712	1.522	4	2
EC-02	Palacio Ducoureaux	397	397	1.157	100	3
EC-03	"La Sindical"	870	280	1.122	32	4
EC-04	Villa M <sup>a</sup> Luisa	16.825	388	998	2	3
EC-05	Ikust Alaia	3.173	560	1.454	18	3
EC-06	Euskalategi	375	375	1.125	100	3
EC-07	Martindocenea	437	437	1.311	100	3
EC-08	Larramendiarena	828	217	631	26	3

#### ED.- Equipamiento Deportivo Público

	Establecimiento	Sup. Calific. m <sup>2</sup>	Sup. Ocup. m <sup>2</sup>	Sup. Constr. m <sup>2</sup>	Ocup. Actual %	Número de Plantas
ED-01	Colegio Elatzeta	4.300	0	0	0	0
ED-02	Frontón Ventas	1.430	0	0	0	0
ED-03	Hípica	30.500	318	318	1	1
ED-04	Parque Jaizubia	34.260	0	0	0	0
ED-05	Polideport. Artaleku	9.495	6.597	13.194	69	2
ED-06	Frontón Uranzu	1.800	1.800	1.800	100	1
ED-07	Artia	20.880	0	0	0	0
ED-08	Stadium Gal	22.620	1.136	2.921	5	2
ED-09	Santiagotarrak	2.375	1.163	1.163	49	1
ED-10	Frontón Lapice	5.200	0	0	0	0



## ER.- Equipamiento Religioso

Establecimiento	Sup. Calific. m <sup>2</sup>	Sup. Ocup. m <sup>2</sup>	Sup. Constr. m <sup>2</sup>	Ocup. Actual %	Número De Plantas
ER-01 Iglesia c/. Andrearriaga	780	191	191	24	1
ER-02 Iglesia Plaza Arbiun	2.752	728	728	26	1
ER-03 Iglesia Anaka	2.092	585	1.170	28	1
ER-04 San Gabriel	3.114	1.605	5.772	52	4
ER-05 Iglesia del Juncal	11.775	1.653	1.899	14	1
ER-06 Santa Elena	160	49	49	31	1
ER-07 Ermita Santa Elena	710	240	240	34	1
ER-08 Igles. c/Arturo Campión	1.836	1836	2.848	100	2
ER-09 Igles. c/Virgen Milagros	715	295	295	41	1
ER-10 Igles. c/Dario Regoyos	561	561	561	100	1
ER-11 Iglesia en Behobia	800	235	235	29	1

Regulando la edificabilidad en el Art. 4.26.5. de la siguiente forma:

## EC.- Equipamiento Cultural

Establecimiento	Índice de Edificabilidad m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
EC-01 Palacio Urdanibia	0,10 La edificabilidad definida incluye las edificaciones existentes. Para cualquier actuación se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.
EC-02 Palacio Ducoureaux	Volumen consolidado grafado en planos
EC-03 "La Sindical"	2,00
EC-04 Villa M <sup>a</sup> Luisa	0,30 La edificabilidad definida incluye la edificación existente.
EC-05 Ikust Alaia	0,60
EC-06 Euskaltegi	Volumen consolidado grafado en planos
EC-07 Martindocenea	Volumen consolidado grafado en planos
EC-08 Larramendiarena	1,00

## ER.- Equipamiento Religioso

Establecimiento	Índice de Edificabilidad m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
ER-01 Iglesia c/. Andrearriaga	0,60
ER-02 Iglesia Plaza Arbiun	0,60
ER-03 Iglesia Anaka	0,60
ER-04 San Gabriel	Volumen consolidado grafado en planos
ER-05 Iglesia del Juncal	Volumen consolidado grafado en planos. Para cualquier actuación se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.
ER-06 Santa Elena	Volumen consolidado grafado en planos. Para cualquier actuación se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.
ER-07 Ermita Santa Elena	Volumen consolidado grafado en planos
ER-08 Igles. c/Arturo Campión	Volumen consolidado grafado en planos
ER-09 Igles. c/Virgen Milagros	0,60
ER-10 Igles. c/Dario Regoyos	Volumen consolidado grafado en planos
ER-11 Iglesia en Behobia	Incluido en el Ambito 8.3.01

---

### Actuaciones propuestas

Se plantea el derribo del Frontón Uranzu, equipamiento que se sustituirá por un aparcamiento subterráneo, completando la red peatonal y abriendo el Parque de la Sargia a la zona baja de la ciudad.

### **Unidades edificatorias**

*El Decreto 17/2002 define en el Art.13.7 Unidad Edificatoria como "...el conjunto formado por una o varias construcciones y la parcela que forma con ellos una unidad registral, de manera que por constituir una unidad morfológica de interés no pueden enajenarse independientemente, debiendo mantenerse en tanto en cuanto no sean demolidas la o las construcciones".*

Como norma general todas las unidades edificatorias responden a esta definición con algunas excepciones, aquellas que aún constituyendo dos fincas registrales son en realidad una unidad edificatoria compositiva única. Entre ellas se mencionan las siguientes:

A-15 (Refe. Catas. 3947C14 y 3947C41) en la c/Santiago 6  
D-08 (Refe. Catas. 55488A3 y 5548803) en la c/San Marcial 8-10  
E-15 (Refe. Catas. 5548B11 y 5548B32) en la c/Papinea 11.

También se consideran casos excepcionales aquellas unidades constructivas que no constituyen medianera con su colindante ya que vierten aguas a una "belena", espacio privativo entre colindantes cuya descripción registral se desconoce y dónde vierten aguas ambos colindantes que, además, abren fachada con huecos. Al respecto, se mencionan las siguientes:

A-05 (Refe. Catas. 3947B24) en la c/Santiago 9  
A-06 (Refe. Catas. 3947B23) en la c/Santiago 11  
A-08 (Refe. Catas. 3947B20) en la c/Santiago 15  
A-16 (Refe. Catas. 3947BA2) en la c/Santiago 15 trasera

Por último, las unidades edificatorias tienen diferente tipo de actuación en cuanto a su condición de gestión urbanística, en función de que se constituyan sobre suelo urbano consolidado o no consolidado por el incremento de su edificabilidad, y tal y como define la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo se definen como:

- Unidades de Actuación Aislada de Ejecución Directa (UED) (Art. 136 de la Ley 2/2006)
- Unidades de Actuación de Dotación (UAD): (Art. 137 de la Ley 2/2006)

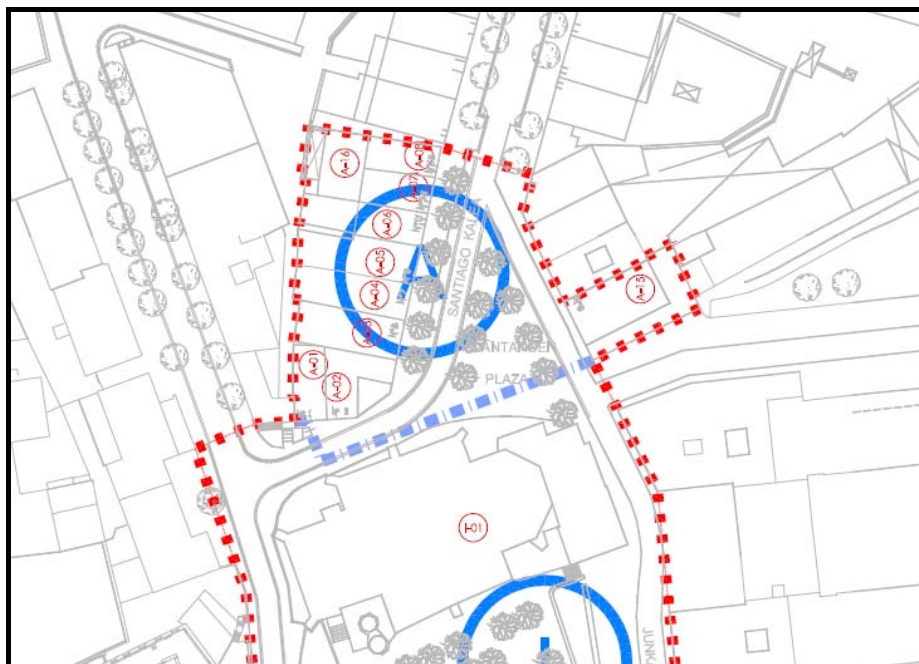
---

### Unidades urbanizadoras

Todas las unidades urbanizadoras menos dos, se proponen en suelo público.

### 6.3. ACTUACIONES POR ZONAS.

#### Zona A: Entorno a C/ Santiago:



La zona A presente un acabado general completo, al haberse realizado intervenciones de reurbanización varias, principalmente en relación a la urbanización al resto de la Calle Santiago y el entorno del Museo de la Romanización en la Calle Escuelas, por lo que se proponen labores de mantenimiento, realizando intervenciones de sutura con el resto de las intervenciones.

#### a.1. Urbanización:

Se propone un mantenimiento de la urbanización existente, ya que está en muy buen estado, pero teniendo pendiente el reacondicionamiento de aceras, y mobiliario urbano, para adecuarlos a Ley 20/1997 de Accesibilidad del Gobierno Vasco.

Al respecto, se solucionará el estrechamiento de la acera a la altura de la UE A-02 (sección menor de 2 m) al momento en que se produzca la sustitución o reforma con ampliación de altura de esta unidad edificatoria. Con este objeto, de forma previa se deberá tramitar un Estudio de Detalle.

Unidades Urbanizadoras definidas:

- UU.SL.12

---

### a.2. Edificaciones:

Se regulan dichas condiciones de edificación dentro de los límites establecidos por el Plan General de Ordenación actualmente en vigor.

Asimismo, se catalogan, para su conservación (Documento G: Catálogo de los Bienes objeto de protección) las edificaciones existentes, manteniendo en las ordenanzas particulares, los elementos de carácter histórico, y principalmente su configuración, estructura, alturas y elementos reseñables, identificando los elementos a proteger por considerarlos interesantes desde el punto de vista cultural y estético del Casco Antiguo.

Unidades Edificatorias afectadas:

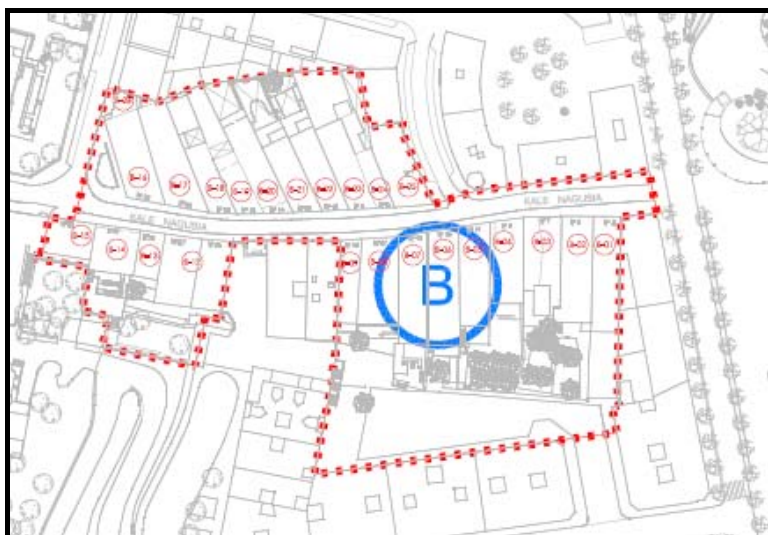
- **UE A.01** Calle Santiago nº 1
- **UE A.02** Calle Santiago nº 3
- **UE A.03** Calle Santiago nº 5
- **UE A.04** Calle Santiago nº 7
- **UE A.05** Calle Santiago nº 9
- **UE A.06** Calle santiago nº 11      *Grado de Protección Parcial*      *Estudio de Detalle*
- **UE A.07** Calle santiago nº 13      *Grado de Protección Parcial*      *Estudio de Detalle*
- **UE A.08** Calle santiago nº 15      *Grado de Protección Parcial*      *Estudio de Detalle*
- **UE A.15** Calle Santiago nº 6
- **UE A.16** Calle Santiago trasera s/n      *Estudio de Detalle*

### a.3. Varios:

Se encuentra incluida en el Área de presunción arqueológica de Oiasso por lo que se tendrá en cuenta dicho condicionante.

En cumplimiento del Decreto 317/2002 se regulan los usos.

## Zona B: c/ Mayor-Nagusi:



### b.1. Urbanización:

Se propone en la zona B (C/Mayor), actuaciones puntuales tendentes a la adecuación, de las aceras existentes a la Ley 20/1997 de Accesibilidad del Gobierno Vasco. Se propone además la actualización y regeneración de infraestructuras de la zona.

En el espacio publico trasero existente, se propone su reordenación y reurbanización.

Unidades Urbanizadoras definidas:

- UU.SL.13
- UU.SL.14

### b.2. Edificaciones:

Se catalogan, para su conservación (Documento G: Catálogo de los Bienes objeto de protección) las edificaciones existentes, manteniendo en las ordenanzas particulares, los elementos de carácter histórico, y principalmente su configuración, estructura, alturas y elementos reseñables, identificando los elementos a proteger por considerarlos interesantes desde el punto de vista cultural y estético del Casco Antiguo. Se regularan dichas condiciones de edificación dentro de los límites establecidos por el Plan general de Ordenación actualmente en vigor.

Se regulan mediante ordenanza particular las balconadas traseras de las edificaciones para su conservación, mantenimiento en caso de sustitución y regular cierres y usos de parcelas privadas no edificables.



---

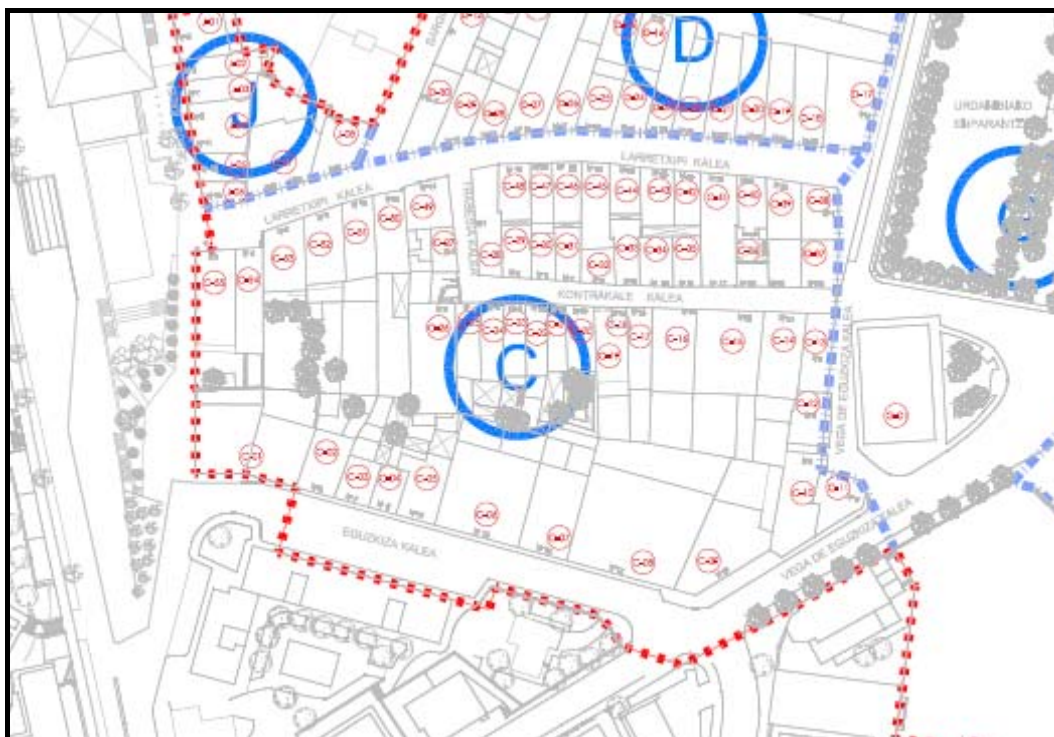
Unidades Edificatorias afectadas:

- **UE B.01** Calle Mayor nº 3 *Grado de Protección Parcial*
- **UE B.02** Calle Mayor nº 5
- **UE B.03** Calle Mayor nº 7
- **UE B.04** Calle Mayor nº 9 *Grado de Protección Global Grado 2*
- **UE B.05** Calle Mayor nº 11 *Grado de Protección Parcial*
- **UE B.06** Calle Mayor nº 13
- **UE B.07** Calle Mayor nº 15
- **UE B.08** Calle Mayor nº 17
- **UE B.09** Calle Mayor nº 19 *Grado de Protección Global Grado 2*
- **UE B.10** Calle Mayor nº 21
- **UE B.12** Calle Mayor nº 25-27
- **UE B.13** Calle Mayor nº 29
- **UE B.14** Calle Mayor nº 31 *Grado de Protección Parcial* *Estudio de Detalle*
- **UE B.15** Calle Mayor nº 33
- **UE B.16-26** Calle Mayor nº 22 *Estudio de Detalle*
- **UE B.17** Calle Mayor nº 20 *Grado de Protección Parcial*
- **UE B.18** Calle Mayor nº 18 *Grado de Protección Parcial*
- **UE B.18bis** Calle Mayor nº18 trasera
- **UE B.19** Calle Mayor nº 16
- **UE B.20** Calle Mayor nº 14 *Grado de Protección Parcial*
- **UE B.21** Calle Mayor nº 12
- **UE B.22** Calle Mayor nº 10
- **UE B.23** Calle Mayor nº 8 *Grado de Protección Global Grado 2*
- **UE B.24** Calle Mayor nº 6
- **UE B.25** Calle Fueros nº 1

### b.3. Varios

En cumplimiento del Decreto 317/2002 se regulan los usos.

### Zona C: c/ Larretxipi:



#### c.1. Urbanización:

Se propone principalmente la reurbanización de las calles Eguskitza y Vega de Eguskitza, adecuándolas a la Ley de Accesibilidad para dotarlas de aceras accesibles y sin barreras urbanísticas. Las calles interiores del ámbito se dotarán de infraestructuras de las que carece como es el suministro de gas.

Unidades Urbanizadoras definidas:

- UU.SL.08
- UU.SL.07
- UU.SL.06

#### c.2. Edificaciones:

Se catalogarán, para su conservación (Documento G: Catálogo de los Bienes objeto de protección) las edificaciones existentes, manteniendo en las ordenanzas particulares, los elementos de carácter histórico, y principalmente su configuración, estructura, alturas y elementos reseñables, identificando los elementos a proteger por considerarlos interesantes desde el punto de vista cultural y estético del Casco Antiguo.

---

Unidades Edificatorias afectadas:

- UE C.01 Calle Eguzkiza nº 1,3
- UE C.02 Calle Eguzkiza nº 5
- UE C.03 Calle Eguzkiza nº 7 *Grado de Protección Parcial*
- UE C.04 Calle Eguzkiza nº 9
- UE C.05 Calle Eguzkiza nº 11
- UE C.06 Calle Eguzkiza nº 13
- UE C.07 Calle Eguzkiza nº 15
- UE C.08 Calle Eguzkiza nº 17
- UE C.09 Calle Vega de Eguzkiza nº 12
- UE C.10 Calle Vega de Eguzkiza nº 6
- UE C.11 Calle Vega de Eguzkiza nº 8..... *Grado de Protección Global Grado 2*
- UE C.12 Calle V/Eguzkiza nº 4 *Grado de Protección Parcial*
- UE C.13 Calle Vega de Eguzkiza nº 2
- UE C.14 Calle V/Eguzkiza nº 24 *Grado de Protección Parcial*
- UE C.14 bis Calle Contracalle s/n
- UE C.15-16 Calle Contracalle nº 20-22
- UE C.17 Calle Contracalle nº 18 *Grado de Protección Parcial*
- UE C.18 Calle Contracalle nº 16bis *Grado de Protección Parcial ...Estudio de Detalle*
- UE C.19 Calle Contracalle nº 16 *Protección Global Grado 2.....Estudio de Detalle*
- UE C.20 Calle Contracalle nº 14 *Grado de Protección Parcial*
- UE C.21 Calle Contracalle nº 12
- UE C.22 Calle Contracalle nº 10 *Grado de Protección Parcial*
- UE C.23 Calle Contracalle nº 8 *Grado de Protección Parcial*
- UE C.24 Calle Contracalle nº 6 *Grado de Protección Parcial*
- UE C.24bis Calle Contracalle nº 6 trasera
- UE C.25 Calle Contracalle nº 4
- UE C.26 Calle Contracalle nº 2
- UE C.27 Calle Travesía nº 4
- UE C.28 Calle Travesía nº 1
- UE C.29 Calle Contracalle nº 3
- UE C.30 Calle Contracalle nº 5
- UE C.31 Calle Contracalle nº 7
- UE C.32-45 Calle Contracalle nº 9 Larretxipi nº 24 *Protección Global Grado 2*
- UE C.33 Calle Contracalle nº 11
- UE C.34 Calle Contracalle nº 13
- UE C.35 Calle Contracalle nº 15
- UE C.36 Calle Contracalle nº 19
- UE C.37 Calle Contracalle nº 23 *Grado de Protección Parcial*
- UE C.38 Urdanibia nº 4
- UE C.39 Calle Larretxipi nº 36 *Grado de Protección Parcial*
- UE C.40 Calle Larretxipi nº 34
- UE C.41 Calle Larretxipi nº 32 *Grado de Protección Parcial*
- UE C.42 Calle Larretxipi nº 30 *Grado de Protección Parcial*
- UE C.43 Calle Larretxipi nº 28 *Grado de Protección Parcial*
- UE C.44 Calle Larretxipi nº 26 *Grado de Protección Parcial*
- UE C.46 Calle Larretxipi nº 22

- 
- |   |                                    |
|---|------------------------------------|
| • <b>UE C.47</b> Calle Larretxipi nº 20 | <i>Grado de Protección Parcial</i> |
| • <b>UE C.48</b> Calle Larretxipi nº 18 |                                    |
| • <b>UE C.49</b> Calle Larretxipi nº 14 |                                    |
| • <b>UE C.50</b> Calle Larretxipi nº 12 | <i>Grado de Protección Parcial</i> |
| • <b>UE C.51</b> Calle Larretxipi nº 10 |                                    |
| • <b>UE C.52</b> Calle Larretxipi nº 8  |                                    |
| • <b>UE C.53</b> Calle Larretxipi nº 6  |                                    |
| • <b>UE C.54</b> Calle Larretxipi nº 4  | <i>Protección Global Grado 2</i>   |
| • <b>UE C.55</b> Calle Larretxipi nº 2  |                                    |

### c.3. Varios

En cumplimiento del decreto 317/2002 se regularn los usos.

## Zona D: c/ Peña:



### d.1. Urbanización:

Se propone la reurbanización de la c/ Peña para cumplimiento de criterios de accesibilidad y mejora de acabados.

Unidades Urbanizadoras definidas:

- **UU.SL.09**
- **UU.SL.10**

### d.2. Edificaciones

Se propone la catalogación, para su conservación (Documento G: Catálogo de los Bienes objeto de protección) de las edificaciones existentes, manteniendo en las ordenanzas particulares, los elementos de carácter histórico, y principalmente su configuración, estructura, alturas y elementos reseñables, identificando los elementos a proteger por considerarlos interesantes desde el punto de vista cultural y estético del Casco Antiguo.

Unidades Edificatorias afectadas:

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| • <b>UE D.01</b> Urdanibia nº 1          | <i>Grado de Protección Parcial</i> |
| • <b>UE D.02</b> Urdanibia nº 2          | <i>Grado de Protección Parcial</i> |
| • <b>UE D.03</b> Calle San Marcial nº 20 |                                    |
| • <b>UE D.04</b> Calle San Marcial nº 18 |                                    |
| • <b>UE D.05</b> Calle San Marcial nº 16 |                                    |
| • <b>UE D.06</b> Calle San Marcial nº 14 | <i>Protección Global Grado 2</i>   |
| • <b>UE D.07</b> Calle San Marcial nº 12 | <i>Protección Global Grado 2</i>   |

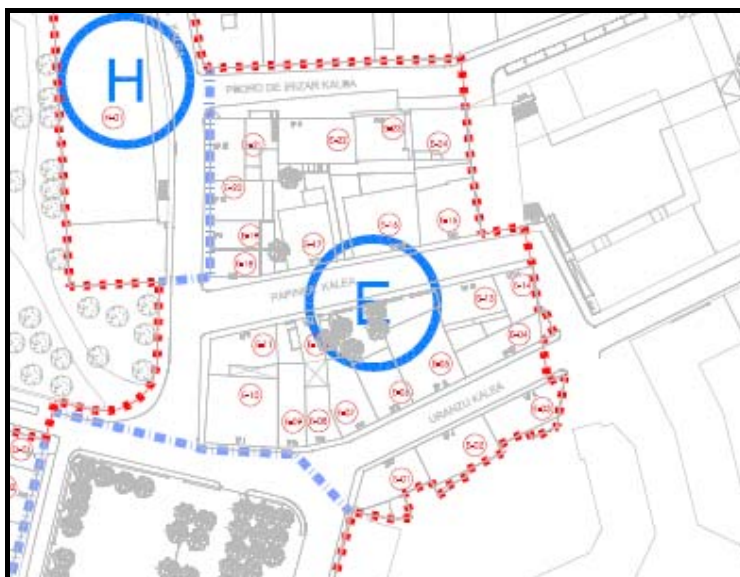
- 
- **UE D.08-09** Calle San Marcial nº 8-10 *Grado de Protección Parcial*
  - **UE D.10** Calle San Marcial nº 6
  - **UE D.11** Calle Sargia nº 1
  - **UE D.12** Calle Sargia nº 3
  - **UE D.13** Calle Peña nº 4
  - **UE D.14** Calle Peña nº 6
  - **UE D.15** Calle Peña nº 8
  - **UE D.16** Calle Peña nº 10
  - **UE D.17** Urdanibia nº 3
  - **UE D.18** Calle Larretxipi nº 33 *Grado de Protección Parcial*
  - **UE D.19** Calle Larretxipi nº 31 *Grado de Protección Parcial*
  - **UE D.20** Calle Larretxipi nº 29 *Grado de Protección Parcial*
  - **UE D.21-22** Calle Larretxipi nº 25-27
  - **UE D.23** Calle Larretxipi nº 23
  - **UE D.24** Calle Larretxipi nº 21
  - **UE D.25** Calle Larretxipi nº 19
  - **UE D.26** Calle Larretxipi nº 31 *Grado de Protección Parcial*
  - **UE D.27** Calle Larretxipi nº 15
  - **UE D.28** Calle Larretxipi nº 13
  - **UE D.29** Calle Larretxipi nº 34 *Grado de Protección Parcial*
  - **UE D.30** Calle Sargia nº 7

#### d.3. Varios:

En cumplimiento del decreto 317/2002 se regulan los usos.



### Zona E: c/ Papinea:



#### e.1. Urbanización.

Propuesta de reurbanización de las calles Papinea y Pedro de Irizar, dándole un carácter urbano de coexistencia peatonal, sin barreras urbanísticas. También se propone la reurbanización del inicio de C/ Uranzu, a combinar con la urbanización de la Plaza Urdanibia y con el resto de la C/ Uranzu.

Unidades Urbanizadoras definidas:

- **UU.SL.15**

#### e.2. Edificaciones:

La zona presenta variadas tipologías edificatorias. El Plan deberá regular, además del resto de circunstancias y alturas de la edificación.

Se propone la catalogación, para su conservación (Documento G: Catálogo de los Bienes objeto de protección) de las edificaciones existentes, manteniendo en las ordenanzas particulares, los elementos de carácter histórico, y principalmente su configuración, estructura, alturas y elementos reseñables, identificando los elementos a proteger por considerarlos interesantes desde el punto de vista cultural y estético del Casco Antiguo.

Unidades Edificatorias afectadas:

- **UE E.01** Calle Uranzu nº 2

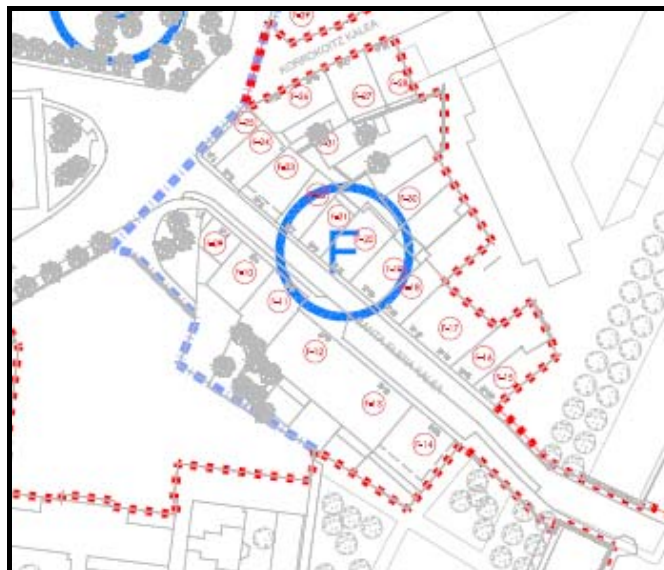
- 
- **UE E.02** Calle Uranzu nº 4
  - **UE E.03** Calle Uranzu nº 6
  - **UE E.04** Calle Uranzu nº 13
  - **UE E.05** Calle Uranzu nº 11
  - **UE E.06** Calle Uranzu nº 9
  - **UE E.07** Calle Uranzu nº 7
  - **UE E.07bis** Calle Papinea s/n
  - **UE E.08** Calle Uranzu nº 5
  - **UE E.09** Calle Uranzu nº 3
  - **UE E.10** Calle Uranzu nº 1
  - **UE E.11** Calle Papinea nº 2
  - **UE E.12** Calle Papinea nº 4
  - **UE E.13** Calle Papinea nº 12
  - **UE E.14** Calle Papinea nº 14
  - **UE E.15** Calle Papinea nº 11
  - **UE E.16** Calle Papinea nº 7-9
  - **UE E.17** Calle Papinea nº 5
  - **UE E.18** Calle Papinea nº 1
  - **UE E.19** Calle Junkal nº 6
  - **UE E.20** Calle Junkal nº 8
  - **UE E.21** Calle Junkal nº 10
  - **UE E.22** Calle Pedro Irizar nº 1
  - **UE E.23** Calle Pedro Irizar nº 3
  - **UE E.24** Calle Pedro Irizar nº 5

### e.3. Varios:

Importante su ubicación para dar continuidad y conexión urbana la ejecución del Área del PGOU "Papinea" para conectar la zona con Avda de Navarra y canal de Dumboa.

## Zona F: c/ Santa Elena y c/ Ermita

### Zona F.1: c/ Santa Elena



#### f.1. Urbanización:

Se propone con carácter urgente la reurbanización de la C/ Santa Elena, eliminando las aceras existentes y adecuando el ámbito a la Ley 20/1997 de Accesibilidad. Se propone desde el planeamiento que la nueva urbanización tenga un carácter de coexistencia peatonal, con acabados dignos, realizando una regeneración de infraestructuras de la zona y aprovechando la nueva ordenación para aportar plazas de aparcamiento para residentes. Se conecta dicho ámbito con el entorno del PEOU "Eguskitzalde", que da continuidad al jardín de borde del canal, y plantea un vial que circunvala el Casco Antiguo, discuriendo en paralelo al canal hasta el inicio de la calle Santa Elena, próximo al puente existente.

Unidades Urbanizadoras definidas:

- UU.SL.05
- UU.SL.18

#### f.2. Edificaciones:

Se presenta una zona de edificaciones heterogénea, algunos de excesiva altura que se regularán en las ordenanzas particulares y edificaciones a rehabilitar por su carácter histórico. Se propone facilitar la habilitación de ascensores incluso en fachadas traseras, siempre que las ordenanzas municipales lo permitan.

Se propone la catalogación, para su conservación (Documento G: Catálogo de los Bienes objeto de protección) de las edificaciones existentes, manteniendo en las ordenanzas

particulares, los elementos de carácter histórico, y principalmente su configuración, estructura, alturas y elementos reseñables, identificando los elementos a proteger por considerarlos interesantes desde el punto de vista cultural y estético del Casco Antiguo.

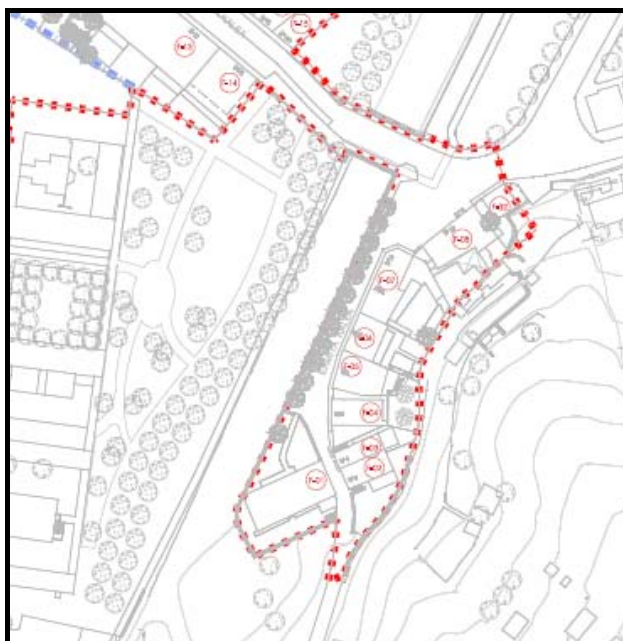
Unidades Edificatorias afectadas:

- **UE F.09** Calle Santa Elena nº 2
- **UE F.10** Calle Santa Elena nº 4
- **UE F.11** Calle Santa Elena nº 6
- **UE F.12-13** Calle Santa Elena nº 8-10
- **UE F.14** Calle Santa Elena nº 12
- **UE F.15** Calle Santa Elena nº 23
- **UE F.16** Calle Santa Elena nº 21
- **UE F.17** Calle Santa Elena nº 17-19
- **UE F.18** Calle Santa Elena nº 15
- **UE F.19** Calle Santa Elena nº 13
- **UE F.20** Calle Santa Elena nº 11
- **UE F.21** Calle Santa Elena nº 9
- **UE F.22-31** Calle Santa Elena nº 7
- **UE F.23** Calle Santa Elena nº 5
- **UE F.24-25** Calle Santa Elena nº 1-3
- **UE F.26** Calle Korrokoitz nº 19-21
- **UE F.27** Calle Korrokoitz nº 17
- **UE F.28** Calle Korrokoitz nº 15
- **UE F.29** Urdanibia nº 7
- **UE F.30** Calle Santa Elena trasera
- **UE F.32** Calle Ermita nº16 *Grado de Protección Global Grado 2*

### f.3. Varios:2

La Ley de Costas afecta en este ámbito a la Unidad F-15 por estar incluido dentro de la zona de servidumbre de protección del deslinde marítimo terrestre. Se regula dicha afección en ordenanzas particulares.

## Zona F.2: C/ Ermita



Señalaremos que la calle Ermita presenta una particularidad de carácter histórico propio en el que se aúnan:

- La inclusión de todo el ámbito en el Área Arqueológica de Oiasso, zona especial del Entorno de protección de la zona arqueológica de Oiasso.
- El camino de Santiago y La Ermita de Santa Elena, edificio de singular relevancia afecto al Conjunto Monumental del Camino de Santiago declarado por Decreto 14/2000 de 25 de enero por el que se califica como Bien Cultural el Camino de Santiago, que incluye tanto el trazado peatonal como la edificación, parcela y la Necrópolis interior de Santa Elena .
- La presencia de dos edificaciones que no siendo Bienes Calificados, sí son bienes inmuebles de interés cultural a proteger: La Fuente de Santa Elena y el Molino de Errotaberri, exponente de la Memoria Ferro molinera de Irun.

Así pues el conjunto está formado por todos estos elementos que junto con la fachada marítima de edificaciones civiles situadas en el paseo de ribera, rematan la ciudad.

### f.1. Urbanización:

Con todo lo señalado se genera un entorno de importancia histórica, formado por el conjunto urbano, histórico, tanto arquitectónico como arqueológico junto al borde de la regata que se deberá conservar y regenerar tanto en sus partes urbanizadas como edificadas. Así se propone una reurbanización general en la que prevalece el carácter peatonal del ámbito, colocando una plataforma a nivel, evitando aceras, regulando el tráfico, y eliminando el

aparcamiento, cediendo su disfrute al peatón. Se propone así mismo una mejora de instalaciones y de acabados que doten al ámbito de una urbanización acorde con el entorno en el que se sitúa y lo revalorice, formando parte del eje urbano Santa Elena – Juncal, reforzando su carácter de borde de río arbolado, muy atractivo para la ciudad.

#### f.2. Edificaciones:

En el ámbito de la calle Ermita y dentro de la filosofía de regeneración y rehabilitación del Plan Especial y acorde con las disposiciones de la Ley de Costas, se mantienen con carácter general las alineaciones de edificación salvo en el caso de la U.E. F-05 en aras a la conservación y revalorización de la fachada marítima que constituyen dichas edificaciones.

Unidades Edificatorias afectadas:

- **UE F.01** Calle Ermita *Grado de Protección Global Grado 1*
- **UE F.02** Calle Ermita nº 2
- **UE F.03** Calle Ermita nº 4
- **UE F.04** Calle Ermita nº 6
- **UE F.05** Calle Ermita nº 8
- **UE F.06** Calle Ermita nº 10
- **UE F.07** Calle Ermita nº 12-14
- **UE F.08** Calle Ermita nº 16 bis *Grado de Protección Global Grado 2*

#### f.3. Varios:

Se propone la reejecución del puente existente, para mejorar sus condiciones de accesibilidad que son escasas, integrándolo con un carácter formal acorde en el ámbito señalado. Este ámbito está incluido en el Bien Cultural del Camino de Santiago con lo que todas las intervenciones, tanto urbanizadoras como edificatorias, se informaran, tramitaran y ejecutaran bajo sus condiciones.



## Zona G: Pza. Urdanibia:



### g.1. Urbanización:

Se propone la remodelación y recuperación de la plaza, creando un gran espacio peatonal libre, delimitando el tráfico y regulando usos y forma, para dedicarlo al paseo a la estancia y al desarrollo de actos lúdico-recreativos (Mercadillo semanal, conciertos, feria de ganado, etc.); dicho espacio queda Incluido en el eje peatonal Santa Elena-Juncal.

Se realizará la valoración del Camino interior de Santiago que discurre por el mismo en cumplimiento de su calificación de Bien Cultural.

Unidades Urbanizadoras definidas:

- UU.SL.01
- UU.SL.02
- UU.SL.03

---

#### g.2. Edificaciones:

Se establecen incluidas en el catalogo de protección las edificaciones del ámbito como es el Antiguo Hospital Ntra. Señora de la Purísima Concepción (UE G.01), regulando uso y ampliaciones.

Unidades Edificatorias afectadas:

- **UE G.01: Hospital Sancho de Urdanibia (Ntra. Sra. de la Purísima Concepción).**

#### g.3. Varios:

Se regulan los usos bajo rasante con la posibilidad de creación de un aparcamiento bajo rasante, regulando igualmente en las edificaciones del área, así como las edificaciones temporales.

## Zona H: c/ Juncal y frontón Uranzu:



### h.1. Urbanización:

Se propone desde el Plan la remodelación de la zona, formando parte del eje peatonal Ermita-Juncal, aportando en dicho recorrido un espacio peatonal libre para la apertura y conexión del parque con la parte inferior del Casco antiguo. Para ello se debe eliminar el frontón Uranzu. Estas intervenciones se pueden combinar con la posibilidad de creación de un aparcamiento bajo rasante que aporte infraestructura a la problemática del aparcamiento.

Se propone que el espacio resultante sea parte del parque propiciando la entrada al mismo.

Se permite la creación de un pequeño frontón descubierto.

En la calle Juncal, se plantea la reforma de acabados para adecuarlo a medidas de accesibilidad, con creación de una plataforma única sin resaltes, una mejora de pavimentos reordenando los usos peatonal y rodado, así como mejora de infraestructuras. Se realizarán labores de rehabilitación del túnel existente, adecuándolo a accesibilidad y mejorando sus acabados en general.

Unidades Urbanizadoras definidas:

- UU.SL.04

---

## h.2. Edificaciones:

Propuesta eliminación del Frontón Uranzu y dar solución a la fachada al Parque de la Sargia principalmente, pero también a la de la c/ Juncal, además de posibilitar un aparcamiento subterráneo.

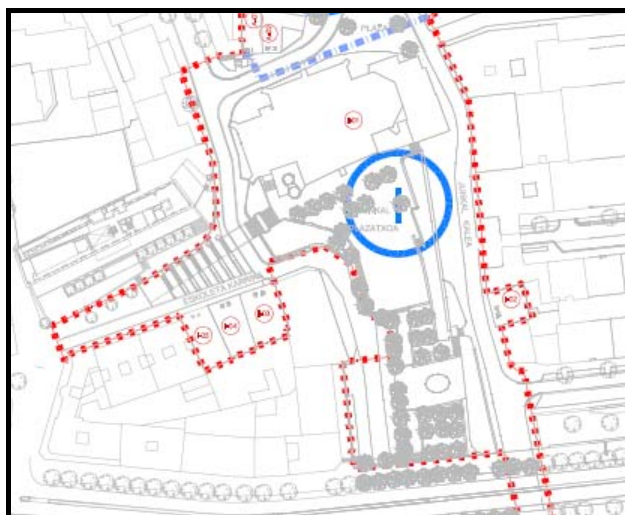
Unidades Edificatorias afectadas:

- **UE H.01:** Calle Juncal nº1 Frontón Uranzu
- **UE H.02:** Palacio de Arbelaitz.

## h.3 Varios:

Se regulan los usos bajo rasante con la posibilidad de creación de un aparcamiento bajo rasante, regulando igualmente en las edificaciones del área, así como las edificaciones temporales.

## Zona I: Iglesia, Juncal y c/ Eskoleta:



### i.1. Urbanización:

Es el remate del eje Ermita de Santa Elena- Iglesia del Juncal, siendo un Espacio urbano con referencias históricas y calificado como Ámbito de Presunción arqueológica, y en el que se sitúan la Iglesia de Nuestra Señora del Juncal y restos de las murallas existentes. Se propone como objetivo la revalorización del ámbito y sus elementos, conectarlo con los espacios urbanos próximos desde la perspectiva de la accesibilidad.

Se proponen dos intervenciones principales: la zona de ante-iglesia de la Plazuela del Juncal y la zona próxima a la Avda. de Navarra. Los criterios son los siguientes

#### *a. Zona Plazuela del Juncal:*

- Adecuación a ley de accesibilidad del ámbito y de las conexiones con los espacios contiguos de C/ Escuelas y C/ Juncal.
- Ampliación de la Plaza, con mejora de acabados y puesta en valor de la Iglesia. Mantenimiento de arbolado.
- Puesta en valor de las murallas integrándolas en la ordenación general.
- Renovación de infraestructuras, acabados e iluminación general y en particular de las edificaciones y restos arquitectónicos existentes.

#### *b. Zona próxima a Avda. de Navarra:*

- Creación de un edificio de aparcamientos de dos plantas, que de solución a la conexión Avda. de Navarra y c/Juncal, con una plaza superior a modo de plaza elevada.

Unidades Urbanizadoras definidas:

- UU.SL.11

---

### i.2. Edificaciones:

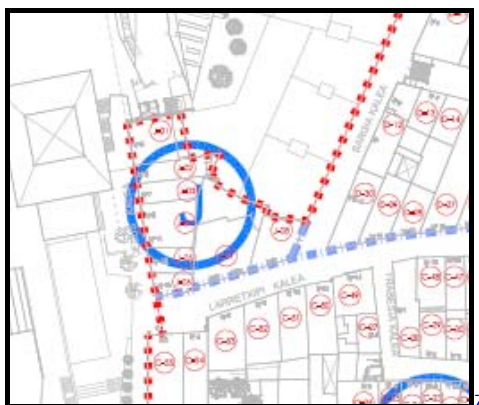
Se incluye la catalogación del Bien Cultural Calificado de la Iglesia del Juncal y su entorno. Se propone la edificación bajo rasante, a contramonte de un edificio de aparcamiento de dos plantas, aprovechando el desnivel existente, para paliar la carencia de aparcamientos. Se propone la regulación de las edificaciones existentes y de nueva creación.

Unidades Edificatorias afectadas:

- **UE I.02** Calle Juncal nº 18
- **UE I.03** Calle Escuelas nº 12
- **UE I.04** Calle Escuelas nº 10
- **UE I.05** Calle Escuelas nº 8



## Zona J: c/ Jesús



### j.1. Urbanización:

No se incluye ningún suelo público por lo que no procede ninguna actuación. A modo informativo se observa que la calle Jesús que da servicio a gran parte de las unidades edificatorias está incluida dentro de las actuaciones que se proponen para el ámbito de la Zona Oficial de San Juan.

### j.2. Edificaciones:

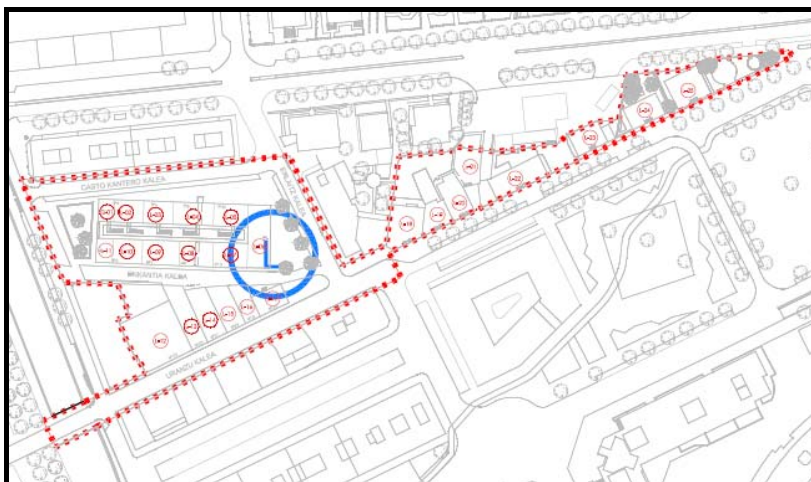
Se propone además la catalogación, para conservación de edificaciones existentes en las calles históricas, manteniendo por carácter histórico su configuración, estructura y alturas, identificando los elementos a proteger por considerarlos interesantes desde el punto de vista cultural y estético del Casco Antiguo.

Unidades Edificatorias afectadas:

- **UE J.01** Calle Jesús nº 3
- **UE J.02** Calle Jesús nº 5
- **UE J.03** Calle Jesús nº 7
- **UE J.04** Calle Jesús nº 9-11
- **UE J.05** Calle Jesús nº 13
- **UE J.06** Calle Jesús nº 15
- **UE J.07** Calle Larretxipi nº 3-5
- **UE J.08** Calle Larretxipi nº 7

*Grado de Protección Parcial*

## Zona L: c/ Uranzu



### L.1. Urbanización:

Se propone la reurbanización de la C/ Uranzu, eliminando aceras existentes adecuándolo a Ley de Accesibilidad, dándole un carácter de coexistencia peatonal, la actuación realizará la regeneración de las infraestructuras de la zona.

Unidades Urbanizadoras definidas:

- **UU.SL.16**
- **UU.SL.17**

### L.2. Edificaciones:

Zona de edificaciones heterogénea, en cuanto a tipología edificatoria, que se regularán en las ordenanzas particulares para posteriores actuaciones y a rehabilitar los de carácter histórico. Identificando los elementos a proteger por considerarlos interesantes desde el punto de vista cultural y estético del Casco Antiguo.

Unidades Edificatorias afectadas:

- **UE L.1-11** Calle Kasto Kantero nº2-6-8     *Protección Global Grado 2*
- **UE L.12** Calle Uranzu nº 23
- **UE L.13** Calle Uranzu nº 25
- **UE L.14** Calle Uranzu nº 27
- **UE L.15** Calle Uranzu nº 29
- **UE L.16** Calle Uranzu nº 31
- **UE L.17** Calle Uranzu nº 33
- **UE L.18** Calle Uranzu nº 39
- **UE L.19** Calle Uranzu nº 41
- **UE L.20** Calle Uranzu nº 43
- **UE L.21** Calle Uranzu nº 45

- 
- **UE L.22** Calle Uranzu nº 47
  - **UE L.23** Calle Uranzu nº 51
  - **UE L.24** Calle Uranzu nº 53
  - **UE L.25** Calle Uranzu nº 55

---

## 7.- JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL.

---

### 7.1. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

La redacción del presente Documento se justifica por sus objetivos. El Plan Especial es una figura de planeamiento de desarrollo que define la ordenación pormenorizada de la Parte Vieja de Irun. Como tal figura de planeamiento dotará a la administración de una herramienta mediante la cual poder apoyarse en el desarrollo ordenado de todo el ámbito. A su vez, el Plan Especial es la figura de planeamiento a través de la cual se concretarán las actuaciones de rehabilitación en las Áreas de Rehabilitación Integradas tal y como se indica en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, del Gobierno Vasco sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

### 7.2. El Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, del Gobierno Vasco sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

El Decreto 317/2002 establece en su artículo 10, Planes Especiales de Rehabilitación:

- 1. La acción especial de la Administración en los conjuntos declarados Áreas de Rehabilitación Integrada comprenderá las actuaciones de rehabilitación protegida que supongan la protección, conservación, restauración y mejora de su tejido urbano, así como la puesta en valor y más adecuada utilización del patrimonio urbanizado y edificado contenido en su perímetro, de manera que se consiga el mantenimiento de la población existente, la mejora de sus condiciones de vida y en especial la calidad de la vivienda, y la potenciación de los equipamientos comunitarios y de las actividades económicas compatibles con los objetivos anteriormente indicados.*
- 2. La figura de planeamiento a través de la cual se concretarán las actuaciones de rehabilitación de la Administración General en las Áreas de Rehabilitación Integrada serán los Planes Especiales de Rehabilitación.*
- 3. Los Planes Especiales de Rehabilitación son una clase de los Planes Especiales definidos en la normativa vigente sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, estando sujetos a lo establecido para los Planes Especiales en dicha Ley y en los Reglamentos que la desarrollan o a la normativa que les sustituya, así como a lo indicado específicamente en el presente Decreto.*
- 4. Los Planes Especiales de Rehabilitación son instrumentos pormenorizados de ordenación urbana para el desarrollo de las determinaciones de la calificación global de los Planes Generales o de las Normas Subsidiarias en las áreas de suelo urbano en las que se haya incoado un expediente de declaración de Área de Rehabilitación Integrada.*
- 5. Con independencia del respeto de las determinaciones de calificación global de los Planes o Normas que desarrollen, los Planes Especiales de Rehabilitación deberán contener entre sus determinaciones aquéllas que permitan planificar las medidas constitutivas de la acción especial de la Administración indicada en el párrafo primero de este artículo.*

- 
6. *No se podrán formular, tramitar y aprobar Planes Especiales de Rehabilitación, sin la previa o simultánea aprobación de los Planes Generales o de las Normas Subsidiarias que les sirvan de cobertura.*"

### **7.3. Determinaciones de la calificación pormenorizada de los Planes Especiales de Rehabilitación.**

El artículo 13. Determinaciones de la calificación pormenorizada de los Planes Especiales de Rehabilitación, del Decreto 317/2002, establece:

1. *Los Planes Especiales de Rehabilitación contendrán, entre otras y como mínimo, las siguientes determinaciones propias de la calificación pormenorizada:*
  - a) *Delimitación del perímetro de los terrenos que constituyen el ámbito del Área de Rehabilitación Integrada y en consecuencia del Plan Especial.*
  - b) *Trazado de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos integrantes del sistema local de espacios libres, con regulación de las edificaciones e instalaciones que se permitan en ellos.*
  - c) *Delimitación de los terrenos del sistema local de equipamiento comunitario primario compuesto por los establecimientos para prestar servicios públicos de carácter docente, cultural, asociativo, asistencial, recreativo, de espectáculos, sanitarios, comercial, religioso, deportivo, administrativo y otros de finalidad análoga.*
  - d) *Trazado y características del sistema local de transporte y comunicaciones, comprendiendo las vías de tráfico rodado y peatonal y los aparcamientos públicos, con señalamiento de las alineaciones y rasantes precisas para su completa definición, incluso aquéllas que sean necesarias para su correcto enlace con los sistemas generales o con el resto de los trazados urbanos, en su caso.*
  - e) *Trazado de los espacios libres y zonas verdes, destinados a parques y jardines públicos, vías de tráfico rodado y peatonal y aparcamientos públicos, así como delimitación de los terrenos para equipamiento comunitario primario que posean el carácter de sistemas generales, definido con el nivel de precisión indicado en el apartado anterior para los sistemas locales.*
  - f) *En su caso, fijación de la línea de edificación y características y situación de los cierres en los bordes de las carreteras.*
  - g) *Delimitación de las superficies con aprovechamiento lucrativo, con exclusión de aquéllas destinadas a sistemas locales y a sistemas generales.*
  - h) *Delimitación e individualización de todas las unidades edificatorias del Área, con especificación de la parcela y la o las construcciones que la componen, tanto de los sistemas generales y locales como de las superficies con aprovechamiento lucrativo.*

- 
- i) *En las unidades edificatorias en las que se permitan intervenciones constructivas de ampliación, sustitución o de nueva planta, regulación específica y detallada a través de la ordenanza de trazado, gráfica y escrita, que precise los siguientes extremos: tipo de la edificación o instalación, situación, número de plantas, alturas libres de las diversas plantas, línea de cornisa, tipo de cubierta, y cuantas otras condiciones relativas a la dimensión, forma, composición de fachadas y acabado de las construcciones y los espacios libres de las unidades edificatorias que se estime preciso concretar.*
- j) *Fijación de la o las intervenciones constructivas permitidas en las unidades edificatorias del Área, a través de la ordenanza gráfica y escrita con el nivel de precisión indicado en el apartado anterior.*
- k) *Indicación de las intervenciones de sustitución y nueva planta a las que el Plan otorga el carácter de intervenciones de rehabilitación en función de lo indicado en el Anexo I de este Decreto.*
- l) *Indicación de aquellas construcciones que deban ser demolidas, total o parcialmente, con independencia de las que deban serlo para posibilitar la realización de los sistemas generales o locales indicados en los apartados anteriores por ser incompatibles con los objetivos del Plan Especial.*
- m) *Señalamiento, en su caso, de las construcciones existentes que por sus características deban quedar afectas a equipamientos comunitarios primarios.*
- n) *Intervenciones urbanizadoras con precisión de las características técnicas y trazado de los elementos de urbanización y mobiliario urbano, con indicación de aquéllas a las que el Plan otorga el carácter de intervenciones de rehabilitación en función de lo indicado en el Anexo I de este Decreto, definidas con el nivel de precisión suficiente para permitir la evaluación económica de los costes de su realización.*
- o) *Ordenanza de uso de las unidades edificatorias consistente en la asignación pormenorizada de los usos de nueva implantación permitidos a los terrenos, urbanizaciones y construcciones del Área, individualizándolos por unidades edificatorias, especificando en los edificios los usos en cada una de las plantas.*
- p) *Regulación, para cada unidad edificatoria, mediante un régimen especial de los usos anteriores a la entrada en vigor del Plan Especial no comprendidos entre los de nueva implantación, de acuerdo con lo indicado en los párrafos siguientes de este artículo, la cual constituirá igualmente parte de la Ordenanza de uso.*
- q) *Catálogo de actividades permitidas en el Área de Rehabilitación.*
- r) *Ordenanza de parcelación, con indicación de aquellas unidades edificatorias en las que se debe mantener la parcelación existente y de aquellas otras que pueden modificarse, con indicación de las condiciones relativas a la forma, dimensión y restantes características de las parcelas.*



s) Ordenanzas de seguridad, salubridad y ornato que deban cumplir los terrenos, urbanizaciones y construcciones del Área.

De cada unidad edificatoria se realizará una ficha resumen conteniendo como mínimo las determinaciones gráficas y escritas de los apartados i), j), k), l), m), n), o), p), r) y s).

- 5 La fijación de la o las intervenciones constructivas permitidas en cada una de las unidades edificatorias se deberá realizar adoptando alguno o algunos de los tipos de intervención definidos en el Anexo I de este Decreto, pudiendo sin embargo introducir en la ordenanza propia de cada unidad edificatoria las condiciones específicas que se estime necesario precisar para cada una de ellas, e incluso condicionando la posibilidad de realizar un tipo de intervención a la realización simultánea de otro o a la sujeción de la construcción y los terrenos no edificados que formen con ella la unidad edificatoria a un uso o usos determinados.
- 6 La ordenanza de trazado de una unidad edificatoria, entendiendo como tal los extremos contenidos en el apartado i) del párrafo primero de este artículo, podrá ser diferente para cada una de las diversas intervenciones constructivas que se permitan, debiendo ser individualizada para cada una de ellas, no admitiéndose las ordenanzas genéricas para conjuntos de construcciones que se basen en parámetros urbanísticos generales.
- 7 Los usos o actividades implantados con anterioridad a la aprobación de un Plan Especial de Rehabilitación que no se encuentren comprendidos entre los definidos por su calificación como usos permitidos de nueva implantación, serán calificados como usos fuera de ordenación o como usos tolerados, en los demás casos.
- 8 La calificación de un uso o actividad ya implantada como fuera de ordenación, supondrá que sus edificios e instalaciones quedan sometidos, en tanto permanezca el uso o actividad, a las limitaciones y condiciones indicadas en la normativa vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbana.
- 9 La calificación de un uso o actividad como uso tolerado, supondrá la regulación de las intervenciones constructivas posibles a realizar en sus edificios e instalaciones, condicionándolas, en su caso, a la supresión del uso en un plazo determinado.
- 10 Se entiende por unidad edificatoria al conjunto formado por una o varias construcciones y la parcela que forma con ellas una unidad registral, de manera que por constituir una unidad morfológica de interés no pueden enajenarse independientemente, debiendo mantenerse en tanto en cuanto no sea demolida la o las construcciones.
- 11 Son sistemas locales, las superficies de terreno, elementos de urbanización, edificios, instalaciones y demás construcciones de dominio público afectados a un uso o servicio público, definidos como tales por el Plan Especial de Rehabilitación con el fin de satisfacer las exigencias comunitarias, y de posibilitar la prestación de los servicios públicos siempre y cuando aquéllas y éstos se refieran principalmente a la población correspondiente a la parte del territorio comprensiva del Área de Rehabilitación Integrada.

- 
- 12 *La documentación gráfica de los Planes Especiales definidora de los apartados a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m), n), r) y s) del párrafo primero de este artículo se redactará a escala 1:500 y preferentemente a 1:250.*
- 13 *La colección, debidamente ordenada, de las fichas de cada una de las unidades y de los elementos de urbanización y mobiliario urbano a los que se les imponga, a través de las intervenciones constructivas o urbanizadoras permitidas, la necesidad de conservar algún elemento construido o urbanizado así como, en su caso, la reedificación, constituirá el catálogo definido en el artículo 93 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*
- 14 *Los catálogos de los elementos objeto de protección indicados en el párrafo anterior se formularán, tramitarán y aprobarán formando parte del Plan Especial de Rehabilitación."*

#### **7.4. Justificación del cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad**

En los proyectos de obras de reurbanización correspondientes al ámbito, se deberán cumplimentar las determinaciones establecidas en la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad y en concreto lo establecido en el artículo 3 "Disposiciones generales sobre accesibilidad del entorno urbano y de los espacios públicos".

En las edificaciones se deberá cumplir la misma Norma en lo referente a su artículo 4 "Disposiciones generales sobre accesibilidad de la edificación".

---

## 8.- ESFERAS Y TIPOS DE ACTUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

---

### 8.1. TIPOS DE INTERVENCIONES DE REHABILITACION

Las intervenciones de rehabilitación a ejecutar dentro del ámbito del presente Plan Especial son las definidas en el Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado. Estas intervenciones se clasifican de la siguiente manera:

#### I. INTERVENCIONES URBANIZADORAS

Las intervenciones urbanizadoras de rehabilitación del patrimonio urbanizado consistirán en obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes, así como aquellas otras de primer establecimiento que vengan definidas expresamente como tales por los Planes Especiales de Rehabilitación.

Se consideran a estos efectos elementos de urbanización:

a) Las redes de todo tipo de infraestructura constitutiva de los servicios urbanos tales como distribución de agua y gas, alcantarillado, saneamiento, alumbrado público y distribución de energía eléctrica, incluidos todos sus componentes y su conexión individualizada con las construcciones.

b) La pavimentación de calles, plazas, alamedas, parques y cualquier otro espacio de dominio y uso público.

c) Los elementos componentes de la jardinería de las calles, alamedas, plazas, parques públicos y zonas verdes, incluido el arbolado y sus elementos de protección.

Se considerará mobiliario urbano, el conjunto de objetos a colocar en la vía pública, superpuesta o adosada a los elementos de urbanización o de edificación, con unas características tales que su modificación o traslado no genere modificaciones substanciales de aquella.

El conjunto de elementos de urbanización y de mobiliario urbano constituyen el patrimonio urbanizado.

#### II. INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS

Las intervenciones constructivas se clasifican de la siguiente manera.

##### II.1. Intervenciones Constructivas de nueva planta (N.P.)

Nueva Edificación  
Con demolición total  
Sustitución  
Reedificación

##### II.2. Intervenciones constructivas de Reforma con demolición parcial (R.D.P.)

Reforma sin ampliación  
Reforma con ampliación

---

### II.3. Intervenciones constructivas sin ampliación.

Ejecución estricta de lo construido (E.E.C.)

- a.- Restauración Científica
- b.- Restauración Conservadora:

- \* Categoría A
- \* Categoría B
- \* Categoría C

- c.- Conservación y Ornato
- d.- Consolidación

Posibilidad de modificación más profunda.

- a.- Reedificación
- b.- Reforma.

Las unidades edificatorias donde el Plan establece un régimen de protección Especial, formarán parte de un listado municipal de Edificios protegidos.

Las unidades edificatorias donde el Plan Especial establece un régimen de protección Media, formarán parte de un listado municipal.

Las intervenciones constructivas también se clasifican de la siguiente manera, en función de la diversidad casuística, con las líneas de actuación siguientes:

- 1) Edificaciones con un grado de relevancia determinado.  
El Plan Especial de Rehabilitación recoge puntualmente en todas y cada una de las edificaciones afectadas por el Decreto 317/2002 las actuaciones permitidas de carácter Integral en consonancia con las que se establecen.
- 2) Edificaciones sustituibles  
No poseen condiciones de especial relevancia pudiendo ser sustituidos. La diferencia en el tratamiento estriba en la bondad o no de la edificación actual con los criterios establecidos en las ordenanzas para el tratamiento estético de las edificaciones.
- 3) Asimilación de parcelas.  
El P.G.O.U consolida aquellas parcelas cuyo frente es inferior a la parcela mínima, esto es, inferior a 5,5 m. También permite la asimilación de parcelas en las zonas calificadas como RA (art. 4.1.1.2). Ello puede resultar conveniente en algún caso a fin de lograr las condiciones higiénico-sanitarias necesarias.
- 4) Edificaciones con elementos degradantes  
Son edificios que muestran un tratamiento estético impropio del predominante en el ámbito. Sin embargo son edificaciones con un aprovechamiento patrimonializado que debe ser respetado.  
Las actuaciones rehabilitadoras son en estos casos de carácter Aislado, con los mismos derechos para la rehabilitación que cualquier edificio existente fuera del ámbito del ARI (una vez incoado) y que el Decreto 317/2002, en su artículo 6, refiere y define. Tan solo se consideraría con carácter Integrado el supuesto de que se sustituya por un edificio adecuado a las ordenanzas.

---

En caso de sustitución de una edificación discordante es obligatoria la adecuación del perfil a la ordenanza y siempre será una actuación de rehabilitación integrada.

## 8.2. ESFERAS DE ACTUACIÓN.

Tal y como se define en el art. 140 de la "Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo", **las actuaciones aisladas edificatorias** pertenecen a la esfera de actuación propia de los sujetos, privados o públicos, propietarios de las parcelas o los solares, y su realización corresponde a éstos o a quienes ellos autoricen o transfieran facultades o derechos suficientes al efecto. La actividad de edificación queda sujeta en su desarrollo a la intervención de la administración pública competente en los términos de esta ley. Con la siguiente tipología de intervenciones:

### 1) Unidades de Actuación Aislada de Ejecución Directa

Constituyen la mayoría de las unidades edificatorias. Las actuaciones de rehabilitación permitidas parten de la asunción de los parámetros de su estado actual, como son: la superficie ocupada por la edificación en la parcela (alineaciones y rasantes) y su perfil.

Son las unidades edificatorias que se asientan sobre suelo que queda categorizado como urbano consolidado.

### 2) Unidades de Actuación Aislada de Dotación

Constituyen las unidades edificatorias que tienen asignada mayor edificabilidad urbanística que la actual. Es decir, la actuación de rehabilitación permite el incremento en parámetros de su estado actual, tales como son: la superficie ocupada por la edificación en la parcela (alineaciones y rasantes) y/o su perfil.

Estas unidades edificatorias se asientan sobre suelo que queda categorizado como urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. En estos casos procederá el levantamiento de la carga dotacional.

Tal y como se define en la "Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo", **las intervenciones urbanizadoras** se corresponde con la ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales definida en la ordenación urbanística en régimen de obras públicas ordinarias. Pertenecen a la esfera de actuación pública, y comprenden las obras de urbanización y edificación adecuadas en cada caso.

---

1) Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales. (art. 139 Ley 2/2006).

Se consideran actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales aquellas que pueden ejecutarse directamente y cuyo suelo y derechos afectados se deban obtener por expropiación, por no estar dichos suelos, bienes y derechos incluidos o adscritos en actuaciones integradas.

El "Documento D: "Normas urbanísticas de desarrollo" recoge la normativa particular de cada una de las unidades edificatorias



---

## 9.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN ESPECIAL.

---

La definición documental del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo de Irun - Parte Vieja -se produce con el grado correspondiente al planeamiento de desarrollo de otro general, como es el Plan General de Ordenación Urbana de Irun, ajustándose a lo establecido en **La LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo** y al contenido exigido en el Art. 16 del Decreto 317/2002:

<b><u>DOCUMENTO A:</u></b>	<b>MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.</b>
<b><u>DOCUMENTO B:</u></b>	<b>PLANOS DE INFORMACIÓN</b>
<b><u>DOCUMENTO C:</u></b>	<b>PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA</b>
<b><u>DOCUMENTO C.1:</u></b>	<b>ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS U. EDIFICATORIAS.</b>
<b><u>DOCUMENTO C2:</u></b>	<b>ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS U. URBANIZADORAS.</b>
<b><u>DOCUMENTO D:</u></b>	<b>NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO</b>
<b><u>DOCUMENTO E:</u></b>	<b>ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.</b>
<b><u>DOCUMENTO F:</u></b>	<b>PROGRAMA DE ACTUACION.</b>
<b><u>DOCUMENTO G:</u></b>	<b>CATALOGO DE LOS BIENES OBJETO DE PROTECCIÓN.</b>
<b><u>DOCUMENTO H:</u></b>	<b>ENTORNO NATURAL E HISTÓRICO.</b>

El Documento A: "Memoria informativa y justificativa", el Documento E: "Estudio Económico-Financiero" tienen un carácter referencial y justificativo, al igual que el Documento B "Planos de información" de carácter referencial y los documentos "G" y "H"

Por otra parte, el Documento D: "Normas Urbanísticas de desarrollo", y los Documentos C.1: "Ordenanzas Particulares de las Unidades Edificatorias" y C.2. "Ordenanzas Particulares de las unidades urbanizadoras", así como el Documento C: "Planos de Ordenación Pormenorizada" y el Documento F: "Programa de actuación" tendrán un carácter normativo, ya que son las que cumplen una función específica de regulación de las actividades urbanística y edificatoria, y por tanto se deberá ajustar de forma vinculante y obligada a sus determinaciones a partir de la aprobación definitiva y entrada en vigor del documento.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos grafiados a escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

---

En aquellos casos de orden general no contemplados en estas Ordenanzas, regirán las correspondientes al Plan General de Ordenación Urbana vigente o sus modificaciones.

## 10. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

---

El Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo de Irun - Parte Vieja se efectúa, exclusivamente, con el motivo justificado que la produce, no incluyéndose en el expediente otras alteraciones o adiciones no relacionadas con el mismo ni ninguna otra que no esté descrita y justificada.

La entrada en vigor del presente documento confiere los efectos siguientes:

- a) Publicidad, lo que supone que todo administrado tendrá derecho a consultarlo e informarse del mismo en el Ayuntamiento, así como a recabar que se le informe por escrito sobre su contenido y aplicación en la forma y plazo que se regule según el presente Plan Especial.
- b) Ejecutoriedad, lo que implica, que el contenido del Plan Especial adquiere fuerza vinculante de carácter general, habilitando de modo positivo a la Administración para proceder a su ejecución utilizando para ello los medios y poderes necesarios que el ordenamiento jurídico le otorga a este efecto, incluida la potestad expropiatoria.
- c) Obligatoriedad de su observancia, lo que conlleva el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

Y demás efectos previstos en el artículo 88 de la Ley 2/2006.

Irun, febrero de 2009.

El Arquitecto

El Arquitecto

Fdo. Lorenzo Goicoechea

Fdo. Gorka Arregi Gaztañaga

El Arquitecto

El Arquitecto

Fdo. Mari Carmen Paniagua

Fdo. Oihana Santolaria del Campo